

# Les politiques publiques face à la gentrification. Le cas de Paris intra muros

Anne Clerval

► **To cite this version:**

Anne Clerval. Les politiques publiques face à la gentrification. Le cas de Paris intra muros. Colette Vallat, Aurélien Delpirou et Fabrizio Maccaglia. Pérennité urbaine ou la ville par-delà ses métamorphoses, t. 2 Turbulences, L'Harmattan, pp.139-151, 2009. halshs-00369640

**HAL Id: halshs-00369640**

**<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00369640>**

Submitted on 20 Mar 2009

**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 POLITIQUES PUBLIQUES FACE À LA GENTRIFICATION. Le cas de Paris *intra muros*.**

**Anne CLERVAL**  
UMR 8504 Géographie-cités

La gentrification est une forme particulière d'embourgeoisement qui touche les quartiers populaires centraux et s'accompagne de la réhabilitation de leurs logements, dans le cadre de la patrimonialisation de l'espace urbain. Théorisée en Amérique du Nord et en Angleterre dans les années 1980-1990, elle a été étudiée plus tardivement en Europe continentale et commence seulement à y être connue par les acteurs publics<sup>1</sup>.

À Paris, la gentrification a commencé dès la fin des années 1970 mais n'est devenue visible que dans les années 1990, à l'époque où les politiques d'urbanisme abandonnaient la démolition-reconstruction pour la réhabilitation, dans un souci de préservation du patrimoine architectural et urbain de la ville. Si la gentrification participe de ce mouvement de réhabilitation, elle entraîne aussi une importante recomposition de la division sociale de l'espace urbain, à différentes échelles spatiales et temporelles : à l'échelle locale du quartier, elle amène des ménages des classes moyennes et supérieures à côtoyer des ménages populaires souvent immigrés, mais cette plus grande mixité sociale se traduit le plus souvent par une micro-ségrégation dans l'espace résidentiel et des pratiques d'évitement dans l'espace scolaire ou l'espace public (Butler, 2003) ; à l'échelle de l'agglomération et à plus long terme, la gentrification entraîne l'éviction de ces ménages populaires de la ville-centre, la hausse des prix immobiliers les conduisant à s'installer en banlieue, notamment en Seine-St-Denis, où la concentration de la pauvreté s'aggrave.

---

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

Cette recomposition complexe de la mixité et de la division sociale de l'espace de la ville interroge les pouvoirs publics, aussi bien étatiques que municipaux. En effet, par la loi Solidarité et Renouvellement urbain de 2000, l'État a imposé aux villes d'une certaine taille d'assurer la mixité sociale à travers un seuil minimal de 20 % de logements sociaux et la municipalité parisienne élue en 2001 a fait sienne cette exigence. Cette politique, qui ne fait pas consensus, est conçue pour une ville dont la division sociale de l'espace est pensée comme stable, et que seule une politique volontariste pourrait faire évoluer. Or tel n'est pas le cas dans un contexte de gentrification, et plus généralement d'embourgeoisement puisqu'il concerne aussi les beaux quartiers. Comment ce contexte est-il pris en compte par les politiques publiques qui se réclament de la mixité sociale ? L'appréhension de ces processus largement spontanés ne va pas de soi et est assez récente. Les conséquences même de la gentrification sont considérées de façon diverse, souvent positive quand elle entraîne un accroissement de la mixité sociale dans un quartier populaire qui concentre les difficultés sociales, et surtout pour son aspect visible qu'est la réhabilitation des quartiers anciens, parfois négative pour ses conséquences probables mais mal évaluées sur les ménages populaires.

Cette communication s'intéressera aux politiques mises en œuvre par la municipalité parisienne depuis 2001, tout en évaluant les continuités et les ruptures avec la précédente ainsi que le rôle de l'État, selon deux axes de questionnement : quel est le rôle des politiques publiques dans la gentrification ? Que font les pouvoirs publics pour freiner ce processus ou en atténuer les conséquences pour les ménages populaires ? Si la gentrification est un processus essentiellement spontané à Paris, la volonté de l'appuyer n'a pas manqué par le passé (Simon, 1995) et est toujours palpable aujourd'hui dans un quartier périphérique immigré comme Château Rouge (18<sup>e</sup>) (Bacqué, 2005). De façon plus diffuse et sans que ce soit le but premier de ces politiques, les quartiers verts, l'amélioration du cadre de vie et surtout les OPAH, qui encouragent la réhabilitation des immeubles et des logements, participent pleinement au processus de gentrification.

Après avoir fait brièvement état de l'avancement du processus de gentrification à Paris, j'étudierai le rôle des politiques publiques dans ce processus, à travers d'une part la question de l'embellissement de la ville et d'autre part celle de la mixité sociale.

### **Le processus de gentrification à Paris : bref état des lieux**

La gentrification, sans toujours être nommée ainsi, a déjà fait l'objet de plusieurs études de cas dans le contexte parisien, dont la seule géographie témoigne de l'avancée du processus : c'était la rue Daguerre à la fin des années 1970 (Chalvon-Demersay, 1984), puis Belleville aux prémices du processus à la fin des années 1980 (Simon, 1995) et le faubourg St-Antoine au début des années 1990 (Feger, 1994), et enfin au début des années 2000, Château Rouge et la Goutte d'Or (Bacqué, 2005). De nombreux articles de journaux leur font écho de sorte que le processus de gentrification apparaît bien souvent évident et repéré à Paris. Pourtant, les acteurs publics ne disposent pas d'une vue d'ensemble de l'avancée du processus et de ses caractéristiques à Paris. Essayons d'en dresser un bref état des lieux à l'aide de travaux en cours à partir des données détaillées des recensements de l'INSEE<sup>2</sup>.

#### *Évolution de la composition sociale de la population parisienne*

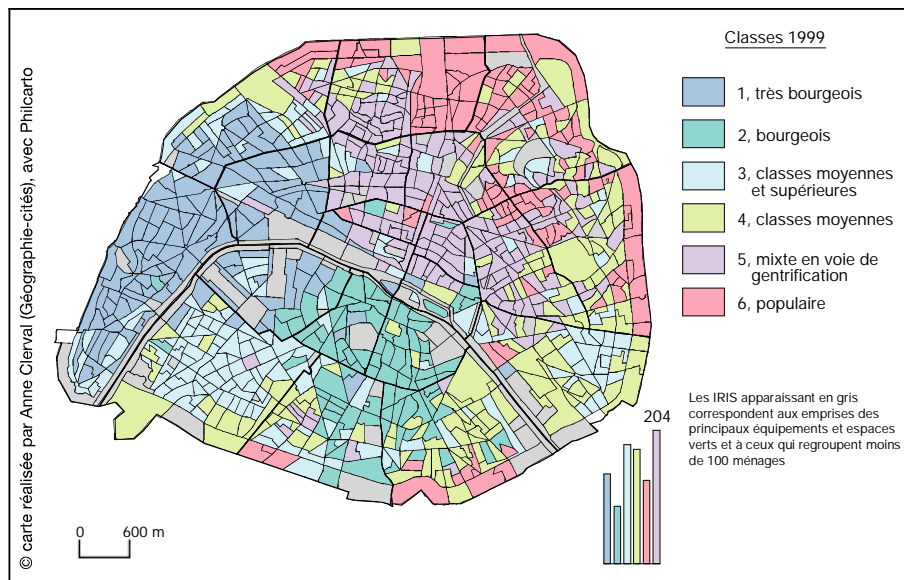
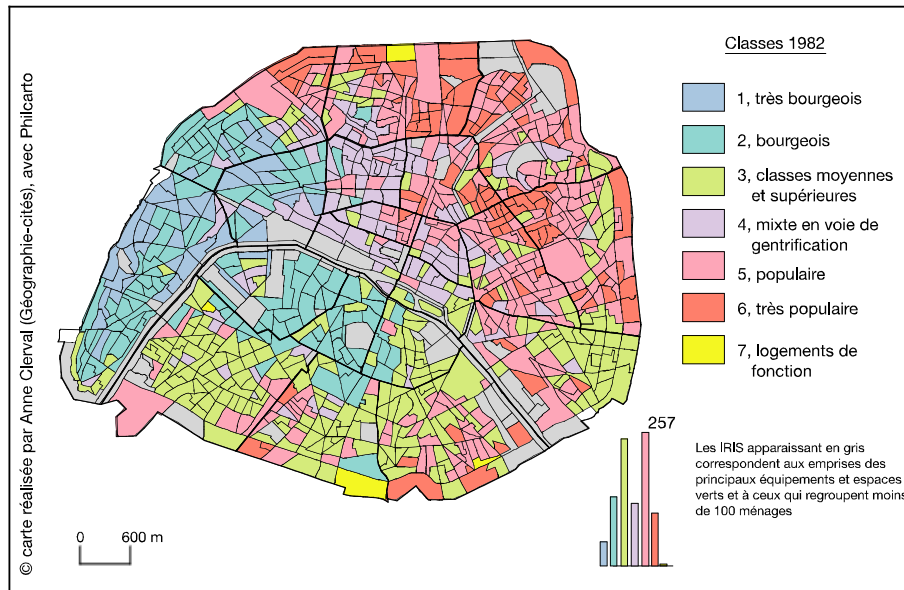
En travaillant sur les catégories socioprofessionnelles détaillées (en 42 postes) de la population des ménages à l'échelle des IRIS<sup>3</sup> et en remontant au recensement de 1982, il est possible d'avoir une vue d'ensemble précise de l'avancée de la gentrification à Paris.

En 1982, le processus ne faisait que commencer. Auparavant, l'embourgeoisement procédait par création de quartiers neufs ou destruction de quartiers anciens. Ce qui est nouveau à la fin des années 1970, c'est la réhabilitation des logements et des immeubles. Elle s'inscrit notamment dans les immeubles haussmanniens du 14<sup>e</sup> arrondissement ou les anciens hôtels particuliers du Marais, à la faveur du plan de sauvegarde et de mise en valeur de 1977. Comme le montre la première carte ci-contre, la géographie sociale de Paris en 1982 est encore marquée par un clivage clair entre l'Ouest bourgeois et l'Est populaire. L'embourgeoisement précoce de la rive gauche tend à le faire évoluer en contraste nord-sud. Mais déjà, dans les arrondissements centraux et péri-centraux, jusqu'au pied de la butte Montmartre dans le 18<sup>e</sup>, la gentrification a commencé, avec un mélange caractéristique d'artisans et de commerçants, souvent retraités, d'anciens employés et de professions de l'information, des arts et du spectacle (type 4).

---

<sup>2</sup> Ces travaux s'inscrivent dans le cadre d'une thèse de doctorat de l'Université Paris 1, sous la codirection de Petros Petsiméris et de Catherine Rhein, en convention avec l'APUR.

<sup>3</sup> Îlots Regroupés pour l'Information Statistique. Cette échelle, plus fine que celle du quartier, remplace désormais pour le public celle des îlots. Paris compte environ 900 IRIS.



**Cartes 1 & 2-** Typologie des IRIS de Paris selon le profil social de la population des ménages en 1982 et en 1999<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Ces cartes construites à partir d'une classification ascendante hiérarchique sur des CS détaillées (en 42 postes) de la population des ménages sont tirées d'une étude que j'ai faite pour l'APUR (Clerval, 2007).

En 1999, la seconde carte témoigne d'un vaste processus de diffusion des classes supérieures qui a fait reculer le clivage est-ouest, ne laissant que quelques reliques en fait de quartiers populaires, dans le Nord-Est parisien (la Goutte d'Or dans le 18<sup>e</sup>, le Nord du 19<sup>e</sup> et Belleville à cheval sur les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) et la ceinture périphérique des anciennes fortifications. Cette diffusion spatiale procède par un double mouvement d'embourgeoisement des quartiers déjà bourgeois ou moyens, notamment dans les Beaux quartiers de l'Ouest et de la rive gauche, et de gentrification des anciens espaces populaires de la rive droite, des Batignolles dans le 17<sup>e</sup> à la Gare de Lyon dans le 12<sup>e</sup>, le reste de cet arrondissement connaissant une évolution proche des arrondissements périphériques de rive gauche.

Parmi les cadres et professions intellectuelles supérieures qui s'installent dans ces anciens quartiers populaires, les professions de l'information, des arts et du spectacle sont surreprésentées, et même majoritaires dans les quartiers encore populaires. Ces derniers se caractérisent par une forte présence étrangère extra-communautaire (entre 20 et 30% de la population totale). Ainsi, les professions culturelles font figure d'avant-garde de la gentrification, comme l'ont souligné de nombreux travaux comme ceux de David Ley au Canada (Ley, 2003). Elles sont suivies par des salariés qualifiés du secteur privé, cadres, ingénieurs ou professions intermédiaires des entreprises. Pour reprendre la terminologie bourdieusienne (Bourdieu, 1979), la fraction dominante des classes dominantes (patrons, professions libérales, cadres supérieurs) ne participe pas au processus de gentrification : les gentrifieurs sont mieux dotés en capital culturel et scolaire qu'en capital économique, même si les enquêtes montrent que leur revenu augmente avec l'avancée de la gentrification.

### *Évolution du parc de logements*

Cette évolution sociale va de pair avec une transformation progressive du parc de logements parisiens. Entre 1982 et 1999, le nombre total de logements a augmenté de 30 000 sur 1,3 M, tandis que celui des résidences principales restait stable autour de 1,1 M. Durant cette même période, l'habitat social de fait s'est considérablement réduit : les logements relevant de la loi de 1948 ont baissé de 78 % entre 1984 et 2002, ne représentant plus que 3 à 5 % du parc de résidences principales selon les sources<sup>5</sup> ; les logements sans confort, ne disposant ni de WC ni de douche intérieurs, ont baissé de 75 % entre 1982 et 1999,

---

<sup>5</sup> Ces indications chiffrées et celles qui suivent sont tirées du document de l'APUR *Paris, synthèse des données sociales* de juin 2006.

ne représentant plus que 8 % du parc ; les hôtels meublés ont également baissé de 60 % entre 1980 et 2000.

Sous le double effet des constructions neuves (notamment de logements sociaux) et des réhabilitations qui s'accompagnent souvent de leur regroupement, les petits logements (d'une à deux pièces) sont passés de 63 % des résidences principales en 1982 à 56 % en 1999. Dans le même temps, les logements sociaux sont passés de 11 % à 16 % (mais moins de 14 % selon la définition SRU en 2001). Enfin, les propriétaires occupants sont passés de 25 % à près de 30 %, réduisant la part des locataires du parc privé.

Cette transformation du parc de logements à stock quasiment constant s'inscrit dans un contexte de hausse générale des prix immobiliers, avec un premier cycle du début des années 1980 à 1991, et un second depuis 1998<sup>6</sup>. Les phases d'avancée de la gentrification s'inscrivent dans ces cycles, accompagnant la hausse des prix, dont elle est à la fois cause et conséquence. Cette importante hausse des prix immobiliers est en partie liée à la pénurie de logements face à la demande, confinant à une crise dont il est question de façon récurrente comme en ce début d'année 2007. Et les campements de sans-abri sur les bords du canal St-Martin sont venus le rappeler sans détour dans un quartier qui a connu une gentrification rapide depuis la fin des années 1990.

Le rôle des prix immobiliers dans la gentrification a été souligné par Neil Smith dans la théorie du *rent gap*, ou différentiel de la rente foncière, qui fait de la gentrification d'abord un retour du capital dans le centre des villes (Smith, 1982) : à Paris, la gentrification touche d'abord l'hypercentre, dans le prolongement des beaux quartiers de rive gauche et de l'Ouest parisien, parce que les prix fonciers et immobiliers étaient sous-évalués, du fait de la vétusté du parc, par rapport à l'opportunité qu'il représentait en termes de localisation. Or, la centralité de cet espace a été renforcée à la fin des années 1970 par la construction de la gare RER de Châtelet les Halles, celle du Centre d'art moderne Georges Pompidou et du centre commercial du Forum des Halles. Le réinvestissement du capital y intervient d'abord à l'initiative des pouvoirs publics avec construction d'un nouvel ensemble de logements neufs, le quartier de l'Horloge, achevé en 1979 à l'emplacement de l'îlot insalubre du plateau Beaubourg.

---

<sup>6</sup> En 1991, le prix de vente moyen des logements anciens avait atteint 3 500 € le m<sup>2</sup> ; en 1997, ce prix moyen était retombé à 2 300 € et il atteint 5 250 € au dernier trimestre 2005. Les loyers du secteur privé ont suivi la même progression, passant de 14 € le m<sup>2</sup> à la relocation en 1998 à plus de 18 € le m<sup>2</sup> en 2004.

## La gentrification et l'embellissement de la ville<sup>7</sup>

### *Réhabilitation et gentrification : les OPAH*

C'est à la même époque que se fait jour une préoccupation patrimoniale en parallèle avec la destruction des îlots insalubres. Les pouvoirs publics lancent la restauration de l'ancien quartier aristocratique du Marais, devenu populaire au XIX<sup>e</sup> siècle, avec un plan de sauvegarde et de mise en valeur en 1977. Ce plan, également mis en place dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, se justifiait par la qualité architecturale de ses hôtels particuliers tandis que le tissu faubourien était voué à la destruction. Il accompagne discrètement le départ progressif des artisans, et des classes populaires dans les années 1980, remplacés peu à peu par des artistes et des classes moyennes supérieures cultivées, attirées par le cachet du quartier.

Un pas est franchi dans l'accompagnement de la gentrification avec l'élection de Jean Tibéri (RPR, succédant à Jacques Chirac) à la Mairie de Paris en 1995, qui décide d'abandonner les démolitions des quartiers anciens populaires. Celles-ci se heurtaient en effet à de vives résistances mêlant classes moyennes nouvellement installées et classes populaires, comme à Belleville (19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>). Les politiques publiques épousent alors le mouvement entamé par la gentrification en réhabilitant même les immeubles faubouriens de piètre qualité. L'outil le plus utilisé est l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat : J. Tibéri en lance une dizaine dans le Nord et l'Est parisien, mais aussi dans le Marais où elle parachève le processus de gentrification à la fin des années 1990. Dans un périmètre défini au préalable, cette opération incite les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou occupants, à réaliser des travaux privés ou dans les parties communes pour améliorer leur logement et leur immeuble. Elle dure en général trois ans et est souvent prolongée. Financées par une taxe sur les propriétés foncières jusqu'en 1996, puis directement par l'État depuis, les aides de l'ANAH étaient alors distribuées sans contrepartie, pouvant financer jusqu'à 70% du montant des travaux.

J. Tibéri fait des OPAH du faubourg St-Antoine la vitrine de son « *urbanisme à visage humain* », accompagnant la gentrification de cet espace investi par des artistes à la faveur du départ des artisans du bois, la construction du nouvel Opéra Bastille ayant donné le signal du changement. Aujourd'hui, il ne reste plus guère de ménages populaires

---

<sup>7</sup> Cette partie et la suivante s'appuient essentiellement sur des entretiens réalisés en janvier 2007 avec des élus et des fonctionnaires des mairies d'arrondissement, de la Mairie de Paris et de la Préfecture de Paris.



et bien peu d'artisans dans ce faubourg autrefois révolutionnaire et la gentrification y connaît même une seconde vague avec la réalisation d'opérations immobilières de prestige comme la cour Damoye à côté de la place de la Bastille, et l'arrivée de cadres supérieurs aux revenus faisant partie du premier décile de l'agglomération.

Le vote de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000 et l'élection de Bertrand Delanoë (PS) à la Mairie de Paris en 2001 a contribué à faire évoluer la distribution des aides à l'amélioration de l'habitat, dans le cadre des OPAH ou de façon diffuse. Désormais, les aides aux propriétaires bailleurs sont assorties d'une exigence de maîtrise du loyer pendant neuf ans<sup>8</sup>. Les demandeurs, répartis jusque-là sur tout le territoire parisien, se concentrent dans les secteurs d'habitat dégradé du Nord-Est parisien. Néanmoins, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, dont la Ville est délégataire depuis la loi Borloo de 2003, n'a que peu de moyens de contrôler l'effectivité de cette maîtrise des loyers dans la durée. Et les aides aux copropriétaires pour l'amélioration des parties communes sont toujours distribuées sans condition ni contrepartie, notamment dans le cadre des OPAH, où la priorité est à l'amélioration du bâti, quelles que soient les transformations sociales qu'elle peut entraîner.

*Espaces publics et espaces verts : une politique en phase avec les attentes des gentrificateurs*

Si la rupture mise en avant par B. Delanoë consiste essentiellement dans la relance du logement social, la politique de la nouvelle équipe municipale n'est pas exempte de contradictions en ce qui concerne la gentrification. Celle-ci n'est d'ailleurs pas prise en compte directement par les élus et les fonctionnaires de la Ville, ne serait-ce que parce qu'ils en maîtrisent mal la définition même et qu'ils ne disposent pas d'un diagnostic d'ensemble de l'avancée du processus et de ses principales caractéristiques.

Depuis 2001, la Ville a lancé un vaste projet de réaménagement de la voirie et des espaces publics, qui forme le deuxième poste de ses dépenses budgétaires après le logement social et loin devant la politique de la ville. Or la réduction de la circulation automobile au profit des circulations douces, la végétalisation de l'espace public comme la création d'espaces verts répondent directement aux attentes des gentrificateurs, comme le montrent les entretiens que j'ai pu réaliser. Ils

---

<sup>8</sup> Il s'agit d'un loyer intermédiaire, autour de 16 € le m<sup>2</sup>, le conventionnement en logement social ne rencontrant pas d'écho vu le niveau des prix du marché privé.

sont d'ailleurs massivement des électeurs de la nouvelle majorité municipale et font volontiers entendre leur voix dans les Conseils de Quartier. Souvent jeunes parents, ils apprécient également l'effort de la Ville en faveur de l'accueil de la petite enfance et notamment des crèches.

Comme celle qui l'a précédée, l'actuelle équipe municipale voit des avantages à la gentrification parce qu'elle participe à l'embellissement de la ville, à l'animation culturelle et à la revalorisation de l'image des quartiers populaires, voire à leur revitalisation économique dans certains cas, notamment par la reprise de locaux d'activité laissés vides par l'artisanat et la petite industrie.

### **Gentrification et mixité sociale**

En étudiant le cas des métropoles américaines, N. Smith a montré que la gentrification relevait d'une politique délibérée des pouvoirs publics, qu'il qualifie de « *revanchiste* », en lien avec les acteurs privés, pour reconquérir les quartiers populaires, c'est-à-dire à la fois en requalifier le bâti et en changer la population (Smith, 1996). Si le cas ne semble pas aussi caricatural en France, la politique du logement menée à Paris par J. Chirac dans les années 1980 a poursuivi le mouvement initié par Haussmann un siècle auparavant de déplacement progressif des classes populaires du centre vers la périphérie. Alors que les prix des loyers sont déréglementés par la loi Méhaignerie en 1986, la politique de rénovation urbaine entraîne la destruction de nombreux quartiers anciens populaires et la construction de logements sociaux concentrés dans le Nord et l'Est parisien, mais aussi en banlieue, tandis que les logements intermédiaires favorisent le renouvellement social de la population comme à Belleville (Simon, 1995). Bien qu'organisant la concentration des classes populaires loin du centre, cette politique a tout de même contribué à créer des logements sociaux à Paris, ce en quoi elle est moins univoque que les opérations de promotion privée encouragées par les pouvoirs publics outre-Atlantique et outre-Manche. Toutefois, après l'abandon de la rénovation par J. Tibéri, la construction de logements sociaux est tombée à son niveau le plus bas en 1998 avec moins de 700 logements financés (contre 2 000 à 2 500 par an au début des années 1990).

#### *La relance du logement social et ses limites*

La relance de la construction de logements sociaux a commencé dès la fin de la mandature de J. Tibéri, avec près de 2 000 logements financés en 2000, hors PLI. L'arrivée de B. Delanoë à la Mairie a

intensifié cet effort en se donnant un objectif de 3 500 logements sociaux financés chaque année. Il fut atteint dès 2002 et dépassé à partir de 2004, avec 4 000 logements financés, puis 5 200 en 2006, le nouvel objectif étant d'en financer 6 000 en 2007. La nouvelle équipe municipale s'est fixée comme horizon le seuil des 20% de logements sociaux exigé par la loi SRU et pense y parvenir en deux mandatures. Pour l'instant, la part des logements sociaux a augmenté d'un point, passant de 13,5% en 2001 à 14,5% en 2005.

La rupture avec les précédentes mandatures est surtout qualitative : la Mairie a repris le contrôle de la production des logements sociaux en imposant ses conditions aux bailleurs, mais aussi en mettant en place des commissions d'attribution assurant la transparence et la prise en compte des critères sociaux. Les modes de production se sont également diversifiés, la construction neuve ne représentant plus que 29% des logements financés entre 2001 et 2005 : s'y ajoutent l'acquisition-réhabilitation, notamment par le biais de la convention publique d'aménagement passée avec la SIEMP pour l'éradication de l'habitat insalubre (400 immeubles recensés), pour 32% du total, et, dispositif nouveau, l'acquisition-conventionnement d'immeubles entiers sans travaux, pour 39% du total. Au long de la mandature, la construction neuve et la réhabilitation sont devenues de plus en plus importantes, tandis que l'acquisition simple s'est considérablement réduite en 2005. Cette diversification des modes de production permet de créer plus de logements sociaux dans une ville largement bâtie, mais aussi d'en diversifier les types architecturaux et les localisations géographiques, ce qui contribue à une banalisation du logement social dans l'espace urbain.

Face à la gentrification, cette politique a déjà eu l'avantage de couper court aux opérations des marchands de biens et de vente à la découpe à Paris, les immeubles entiers mis en vente étant presque systématiquement préemptés pour faire du logement social. Et même dans l'amélioration du bâti, elle se montre plus volontariste que les OPAH en privilégiant les expropriations et les réhabilitations par la puissance publique afin de créer du logement social pérenne. C'est le cas du plan d'aménagement de Château Rouge, au nord de la Goutte d'Or (18<sup>e</sup>), qui fait suite à plusieurs OPAH ayant eu peu d'impact : les immeubles insalubres y sont démolis ou réhabilités après en avoir relogé les habitants dans les 18<sup>e</sup> ou les arrondissements limitrophes, pour créer plus de 500 logements sociaux.

Néanmoins, une telle opération aura détruit quelque 1 500 logements du parc social de fait, et tout en éradiquant des conditions de logement indigne, elle ne peut compenser la perte quantitative de logements

permettant d'accueillir autant de ménages modestes dans ce quartier populaire du Nord de Paris. Cela est vrai pour l'ensemble de Paris et compromet le maintien de quartiers populaires caractérisés par leur capacité d'accueil de populations modestes, notamment étrangères, dans un parc privé abordable, accueil que n'assure pas le parc social, du fait même de ses modes d'attribution, tendant au contraire à figer les renouvellements de population. En outre, l'opération lancée à Château Rouge, qui inclut une amélioration de l'espace public, la création d'équipements et une volonté de maîtrise des commerces, a favorisé le rattrapage des prix immobiliers dans l'un des quartiers les moins chers de la ville, où la part des classes supérieures, encore faible, a plus que doublé entre 1982 et 1999.

Les limites de la politique municipale en faveur du logement social ne sont pas tant financières, même si l'aide à la pierre au niveau étatique s'est considérablement réduite depuis la fin des années 1970, que matérielle : les terrains libres sont de plus en plus rares, la vente des immeubles entiers se tarit et pourrait cesser du jour au lendemain en cas de retournement des prix immobiliers, et si les nouvelles ZAC lancées aux Batignolles (17<sup>e</sup>), à Paris Nord-Est (19<sup>e</sup>) ou à la Gare d'Auteuil (16<sup>e</sup>) permettront encore de produire du logement social pour une éventuelle seconde mandature, il faudra ensuite trouver d'autres modes de production.

#### *Vers un rééquilibrage géographique ? L'idéal de la mixité sociale*

L'objectif affiché de cette politique volontariste est de favoriser la mixité sociale, d'une part en rééquilibrant la production de logements sociaux dans l'espace de la ville, et d'autre part en diversifiant les types de logements sociaux, des PLAI (très sociaux) au PLS (intermédiaire). Ainsi, le PLS, qui autorise un dépassement de 30 % des plafonds PLUS (logement social standard), représente 28 % des logements financés entre 2001 et 2005, alors que seulement 7 % des demandeurs sont éligibles à cette catégorie (et 70 % d'entre eux ont des revenus inférieurs au plafond PLAI). Sur le plan géographique, dans les arrondissements ayant plus de 20 % de logements sociaux (13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>), on crée surtout des logements PLS et une part importante de résidences étudiantes ; c'est dans ceux qui en ont entre 10% et 20% (12<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>) qu'on en crée le plus (surtout du PLUS) ; et dans les autres, qui en ont moins de 20 %, on crée surtout du PLUS et une part importante de PLAI.

Cet idéal de la mixité sociale, censée favoriser l'intégration et l'ascension sociale des plus modestes, entraîne un positionnement ambigu face à la gentrification : en effet, celle-ci favorise

temporairement la mixité sociale dans les quartiers populaires et cela est rarement pris en compte par les pouvoirs publics qui cherchent à y produire des logements PLS en allant dans le même sens. En outre, alors qu'elle entraîne une perte de mixité à l'échelle de la ville entière, les politiques publiques continuent de prendre en compte la mixité à l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot, laissant de côté ces dynamiques d'ensemble. On peut pourtant se demander quel sens cela a de faire de la mixité sociale dans 20 % du parc quand les 80 % restant sont voués à s'embourgeoiser d'une manière ou d'une autre et en toute liberté.

Parmi les élus et leurs collaborateurs, les propos sont parfois contradictoires sur la mixité sociale. Certains, comme les élus locaux du 11<sup>e</sup> ou du 18<sup>e</sup> arrondissement, sont favorables au PLS et à la mixité sociale à l'échelle du quartier même s'il est en train de se gentrifier, ce qui est souvent nié. Ils mettent en avant la fuite des classes moyennes, s'appuyant sur une récente étude de l'APUR qui met en évidence le solde migratoire négatif des familles des classes moyennes à Paris entre 1990 et 1999 à partir d'une définition très large et pour le moins contestable des ménages à revenus moyens<sup>9</sup>. Pourtant, cette même étude montre que le solde migratoire général des ménages à revenus moyens est de 2 % contre - 10 % pour les ménages modestes (et 3 % pour les ménages aisés). C'est donc bien l'éviction des classes populaires qui est préoccupante à Paris. D'autres élus et leurs collaborateurs, notamment dans le cabinet de Jean-Yves Mano, adjoint au Maire chargé du logement, soulignent au contraire que le quota de PLS est une contrainte imposée par l'État parce que ce type de logement social ne requiert que son agrément et aucun financement, et imposent une politique d'attribution des logements sociaux en faveur des ménages situés entre 60% et 80 % des plafonds pour chaque type, donnant donc clairement la priorité aux ménages des classes populaires, même dans le PLS. C'est également la politique de la Préfecture de Paris, qui loge en priorité les mal-logés.

## Conclusion

Si la politique menée par la nouvelle municipalité de gauche à Paris représente bien en rupture avec celle des précédentes mandatures, elle s'inscrit dans une marge de manœuvre limitée face à la gentrification. Celle-ci est peu prise en compte par la Mairie qui manque d'une

---

<sup>9</sup> *Les Classes moyennes et les logements à Paris*, Paris, APUR, novembre 2006, 73 p : les ménages à revenus moyens sont compris entre le 3<sup>e</sup> décile des revenus de l'agglomération de Paris et un seuil arbitraire de 2 860 € par UC, soit entre le 8<sup>e</sup> et le 9<sup>e</sup> décile, de sorte que les ménages à revenus moyens représentent 50% des ménages parisiens.

évaluation précise du processus. Mais contribuer à l'amélioration physique de la ville tout en maintenant la mixité sociale, c'est-à-dire la possibilité pour les classes populaires, non seulement de s'y maintenir mais de s'y installer, demande d'autres moyens que ceux qui sont utilisés de façon volontariste depuis 2001.

En effet, la pénurie de logements accessibles aux classes populaires et aux petites classes moyennes pose la question de la densité de la ville et de l'échelle pertinente d'intervention. Or, le PLU a fixé un COS maximal de 3 jusqu'en 2025, alors qu'il est de 7 dans le centre de Paris, la densification de la ville divisant la majorité de gauche. La question se pose à toute l'agglomération et la coopération intercommunale est une exigence à laquelle il faudra répondre dans les prochaines décennies. En attendant cet effort à long terme, B. Delanoë a récemment proposé le blocage des loyers à Paris autour de 16 € le m<sup>2</sup>, ce qui nécessite une intervention législative de l'État. Et c'est de lui que relève également la relance du logement social et l'application de la loi SRU, posant à nouveau la question de l'échelle (et de l'échelon politique) pertinente d'intervention face à la gentrification.

### Bibliographie

- BACQUÉ M-H. (dir.) : *Projets urbains en quartiers anciens. La Goutte d'Or, South End*, rapport au PUCA, 2005, 239 p.
- BOURDIEU P. : *La Distinction, critique sociale du jugement*, Paris, Minuit, 1979, 670 p.
- BUTLER T. : « Living in the bubble : gentrification and its “Others” in North London », *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, 2003, p. 2469-2486.
- CHALVON-DEMERSAY S. : *Le Triangle du XIV<sup>e</sup> : des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris, Édition de la Maison des sciences de l'homme, 1984, 176 p.
- CLERVAL A. : *Évolution de la géographie sociale de Paris, 1982-1999 : embourgeoisement et gentrification. Évolution socioprofessionnelle de la population des ménages*, Paris, APUR, février 2007, 69 p.
- FEGER B. : *Transformations spatiales et mutations sociales dans le 11<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Le cas du faubourg St-Antoine*, mémoire de maîtrise sous la direction de Guy Burgel et Alain Musset (Urbanisme, Paris 10), 1994, 230 p.
- LEY D. : « Artists, aestheticisation and the field of gentrification », *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, 2003, p. 2527-2544.
- SIMON P. : « La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation, Belleville, Paris 20<sup>e</sup> », *Cahiers internationaux de Sociologie*, n° 68, 1995, p. 161-190.
- SMITH N. : « Gentrification and uneven development », *Economic Geography*, vol. 58, n° 2, 1982, p. 139-155.
- SMITH N. : *The New urban frontier : gentrification and the revanchist city*, New-York, Routledge, 1996, XX-262 p.

**Résumé :**

La gentrification est une forme particulière d'embourgeoisement qui touche les quartiers populaires centraux et s'accompagne de la réhabilitation de leurs logements. Tout en participant à l'embellissement de la ville et à la valorisation de son image, l'avancée de ce processus dans l'espace parisien entraîne l'éviction des classes populaires et met en péril la mixité sociale.

Les politiques publiques menées par la droite de 1977 à 2001, tout en produisant de nombreux logements sociaux dans les années 1980 ont contribué au déplacement des classes populaires vers la périphérie et à leur concentration dans le Nord et l'Est parisien, tandis que les logements intermédiaires favorisaient l'embourgeoisement des quartiers populaires. Cela a été accentué avec la priorité donnée aux réhabilitations après 1995 et la décrue de la production de logements sociaux, soit une politique d'accompagnement de la gentrification.

La gauche élue à la Mairie de Paris en 2001 voulut marquer la rupture avec les politiques passées, notamment en relançant la production de logements sociaux. L'effort s'intensifie sans cesse depuis lors dans le but d'atteindre les 20% fixés par la loi SRU en deux mandatures. Même si la priorité est donnée à la création de logements sociaux tout en assurant l'embellissement de la ville, que l'attribution des logements sociaux est devenue plus transparente, et que la politique de préemption d'immeubles entiers a freiné la spéculation immobilière des marchands de biens, la marge de manœuvre de la Ville est limitée. La gentrification est souvent mal connue et la volonté de favoriser la mixité sociale, même dans les quartiers populaires en voie de gentrification, a des effets paradoxaux d'accompagnement du processus. En outre, la politique d'amélioration des espaces publics ou de réduction de la circulation automobile va dans le sens des exigences des gentrificateurs, par ailleurs très présents dans les Conseils de Quartier. La lutte contre la gentrification ne fait pas l'unanimité au sein de la nouvelle équipe municipale et la question reste posée de l'échelle et de l'échelon politique pertinents d'intervention : celle de la ville, de l'agglomération ou celle de l'État ?