



De nouvelles formes de gentrification? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris)

Marie Chabrol

► To cite this version:

Marie Chabrol. De nouvelles formes de gentrification? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris). Géographie. Université de Poitiers, 2011. Français. NNT: . tel-00658852

HAL Id: tel-00658852

<https://theses.hal.science/tel-00658852>

Submitted on 11 Jan 2012

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.

Université de Poitiers
U.F.R. Sciences Humaines et Arts
Département de Géographie

Thèse pour l'obtention du Doctorat en Géographie
Présentée et soutenue publiquement le 29 novembre 2011

De nouvelles formes de gentrification ?

Dynamiques résidentielles et commerciales dans le quartier de Château-Rouge (Paris)

Marie CHABROL

Sous la direction de Françoise DUREAU

Membres du jury :

Brigitte BERTONCELLO, Professeur, Université de Provence

Françoise DUREAU, Directrice de recherche, IRD

Yankel FIJALKOW, Professeur, École d'Architecture Paris Val-de-Seine

Jean-Pierre LÉVY, Directeur de recherche, CNRS

Emmanuel MA MUNG, Directeur de recherche, CNRS

Thérèse SAINT-JULIEN, Professeur émérite, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Remerciements

Si cette thèse m'a parfois semblé être un long travail solitaire, je n'aurais jamais pu la réaliser seule...

Mes remerciements vont en premier lieu à Françoise Dureau, qui a fait bien plus que diriger ce travail. Son suivi exigeant, ses conseils, sa disponibilité et la transmission de son savoir ont transformé cette expérience en un réel apprentissage intellectuel, mais aussi celui d'un savoir-faire inestimable.

Je suis aussi très consciente de la valeur des conseils des membres de mon comité de thèse, Brigitte Bertoncello, Jean-Pierre Lévy et Emmanuel Ma Mung, et de la richesse de leur regard sur les premiers moments de ce travail. J'associe à ces remerciements Thérèse Saint-Julien et Yankel Fijalkow, qui m'ont fait l'honneur de participer à mon jury, aux côtés des membres du comité de thèse, et d'avoir accepté d'être les rapporteurs de ce travail.

Je voudrais aussi remercier l'équipe de Migrinter, pour tout le soutien accordé aux doctorants et le statut de membre à part entière qui leur est accordé. Ces années ont aussi été celles d'un apprentissage du travail au sein d'une équipe. Merci à William Berthomière et Kamel Dorai, Maurad Hamäidi, Alexandra Brunaud, Gilles Dubus et Carole Tardif. Je tiens aussi à remercier les membres de l'école doctorale et tout particulièrement Philippe Caron et Béatrice Magnon, dont la disponibilité, l'écoute et la compréhension furent l'un des points de départ de ce travail.

Très sincèrement, je remercie Matthieu Giroud et Hadrien Dubucs, pour leur soutien, leurs conseils et leur relecture attentive. Merci également à Christophe Imbert, dont les apprentissages et le suivi dans le cadre du DU SIGmage m'ont été précieux et à Yann Scioldo-Zürcher pour ses conseils d'historien.

Tout particulièrement, je tiens à remercier Marianne Blidon, dont l'amitié et la générosité ont beaucoup enrichi cette thèse. Merci de m'avoir donné les conditions nécessaires à la réalisation de mon enquête dans les espaces commerçants de Château-Rouge et merci aux étudiants de son TD de terrain, qui se sont prêtés avec enthousiasme au jeu d'une enquête dans la rue.

Je remercie aussi Leyla Sall, d'avoir partagé avec moi son terrain et son expérience. Merci également à Andrea Salas pour son soutien et ses encouragements, ainsi qu'aux actuels et anciens doctorants de Migrinter.

Je remercie très chaleureusement mes collègues de Paris 1 et de Strasbourg, tout particulièrement les jeunes vacataires, moniteurs et Ater avec lesquels j'ai partagé de joyeux moments en salle des profs, à préparer des TD et à manifester sous la pluie... Merci aussi à l'équipe du Live de m'avoir accueillie dans les meilleures conditions possibles pour terminer cette thèse.

J'ai une pensée toute amicale pour mes compagnes de thèse, Margot Beauchamps, Julie Le Gall et Marie Bridonneau. J'ai beaucoup aimé partager ces moments avec vous et je vous remercie très sincèrement pour les coups de main en bout de course. Merci également à Aurélien Christol, à David Epstein à Arya-Marie Ba Trung et à Antoine Chabrol.

Je remercie mes amis de longue date et ma famille, pour leurs encouragements et leur intérêt pour ce travail. Merci à mes parents, Armelle et Bertrand Chabrol, pour leur soutien constant et attentionné, les relectures et le regard du photographe sur la ville.

Enfin, merci à toi Fodé pour ta longue patience et ton soutien sans faille, piliers de ce travail. C'est tout naturellement qu'il t'est dédié.

En somme, beaucoup de personnes ont contribué à ces résultats... Je n'oublie pas non plus les personnes enquêtées, qui m'ont donné du temps et un peu de leur histoire personnelle. Qu'elles soient ici chaleureusement remerciées.

Sommaire

Introduction générale	1
 Partie 1 : Dynamiques résidentielles et commerciales dans un espace en gentrification	5
Chapitre 1 : Transformations spatiales et sociales des espaces de « la ville héritée ».....	9
Chapitre 2 : Les temporalités des recompositions urbaines : structures héritées et pratiques individuelles.....	53
Chapitre 3 : Une approche micro, compréhensive et dynamique d'un quartier « où il se passe des choses ».....	85
 Partie 2 : La construction de dynamiques résidentielles et commerciales autonomes : structures et acteurs	123
Chapitre 4 : Structures du quartier et cycles urbains	127
Chapitre 5 : Les acteurs impliqués dans le changement actuel	165
 Partie 3 : La consolidation de l'autonomie des processus : le rôle des mobilités	211
Chapitre 6 : Présences et usages des non-résidents : le fonctionnement de la centralité commerciale	215
Chapitre 7 : Mobilité résidentielle et changement social.....	249
Chapitre 8 : Les résidents et le quartier : présences, pratiques et représentations	299
 Conclusion générale	343
 Annexes	349
Bibliographie	369
Liste des sources.	389
Liste des sigles.	390
Table des photographies.....	391
Table des tableaux.	392
Table des encadrés.....	393
Table des figures.	394
Table des matières.	395

Introduction générale

La transformation physique et sociale des quartiers anciens populaires par l'installation de populations nouvelles issues de « la vaste nébuleuse des classes moyennes » (Bacqué, Vermeersch, 2007 : 10) est décrite depuis près de cinquante ans. Dès les années 1960, à la suite de R. Glass (1964), la littérature anglo-saxonne utilise le terme de gentrification pour décrire ce processus. Si la recherche urbaine européenne francophone est restée longtemps éloignée de ces écrits anglo-saxons, des « retours aux quartiers anciens » (Rémy, 1983) ont été observés en Europe dès la fin des années 1970 (Blanc, 1979 ; Rémy, 1983 ; Chalvon-Demersay, 1984 ; Authier, 1993), témoignant de l'existence de mouvements semblables à ceux décrits à Londres ou à New-York à la même époque. La transposition de ce concept se fait à la fin des années 1990 en France, où l'on découvre aussi les vifs débats qu'il a suscités dans la recherche anglo-saxonne. Depuis lors, les travaux se sont multipliés en géographie et en sociologie, sur des villes françaises ou européennes, parfois dans une perspective comparative.

Héritage de ce transfert de savoirs construits à partir de cas étudiés principalement au Royaume-Uni et en Amérique du nord des années 1970 aux années 1990, beaucoup de travaux sur la gentrification tendent à l'appréhender comme un processus aréolaire et linéaire. Ce dernier est quasi inmanquablement pensé comme étant en progression sur le plan physique (en « tâche d'huile ») mais aussi sur le plan temporel, puisque des groupes sont censés succéder, sur un même espace, à d'autres socialement et économiquement moins bien dotés, et les y remplacer. Au stade final du processus, les habitants anciens sont totalement évincés et la mutation sociale est achevée. Cette transformation complète sur le plan du peuplement aboutit aussi à une transformation des paysages urbains, qui reflète la demande des nouveaux habitants. Ces *Landscapes of power*, pour reprendre le titre d'un ouvrage de S. Zukin (1991), se composent d'anciennes usines reconverties en lofts (Zukin, 1982), d'immeubles et de maisons pimpantes (Charmes, 2006), de nouveaux commerces et lieux de sociabilité (Authier, 1989). Qu'ils conservent une décoration populaire (Rémy, 1983) ou qu'ils soient résolument « branchés » (Lehman-Frish, 2002), ces nouveaux espaces marchands sont appréhendés comme des marqueurs de la gentrification et parfois aussi d'une identité minoritaire, comme dans le cas des quartiers gay (Giraud, 2009). D'autres travaux, plus récents, tendent à les appréhender aussi comme des éléments actifs du processus (Van Crielingen, Fleury, 2006 ; Zukin *et al.*, 2009). Cependant, envisagés comme des marqueurs du changement social ou comme des éléments y participant activement, ces nouveaux établissements sont toujours appréhendés comme des étapes dans le déroulement d'un processus forcément linéaire. Ainsi, l'apparition de quelques commerces nouveaux est usuellement vue comme signalant le commencement du processus ; le mélange de commerces de différentes gammes sur un même lieu témoigne de sa progression (Rose, 2006) ; enfin, l'arrivée des enseignes internationales de moyen et de haut de gammes au détriment des autres commerces consacre son aboutissement et sa généralisation (Smith, 2003).

En ce sens, le maintien dans le temps de l'ensemble ou d'une partie des commerces d'un quartier peut être interprété comme le signe d'une continuité de peuplement, ou tout au moins d'un changement social très limité des résidents. Dans certains contextes de renouvellement urbain, il a été montré que ce maintien pouvait aussi venir de la continuité de pratiques de personnes ne résidant plus sur place (Giroud, 2007). Quoi qu'il en soit, dans un espace où se déroule un processus de gentrification, le maintien de commerces ne répondant pas aux besoins des nouveaux résidents et la non-apparition de nouveaux établissements posent question. Dans la perspective d'une avancée inéluctable du processus, ces situations sont même difficilement compréhensibles. Elles existent

cependant, particulièrement dans des espaces de centralités commerciales populaires, marqués par des dynamiques fortes en lien avec l'immigration.

En découle depuis quelques années l'utilisation dans la littérature de l'idée de ralentissement du processus dans les espaces marqués par l'immigration (Hamnett, 2003 ; Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Clerval, 2008b), voire de son recul, si des réouvertures de commerces populaires ou immigrés sont observées, comme dans le cas des quartiers centraux de Barcelone (Ter Minassian, 2009). L'idée de « frein » est aussi utilisée (Clerval, 2011). Sans être remis en question, le modèle linéaire dominant dans la littérature sur la gentrification est ainsi de plus en plus modulé par des travaux qui décrivent plutôt des formes de coexistence de populations et de pratiques diversifiées qu'un remplacement inéluctable des anciens habitants et des anciennes fonctions du lieu (Authier 2001, 2003a ; Lévy J.-P., 2003a ; Giroud, 2007, 2011). Ces « situations urbaines » (Lefebvre, 1970) semblent de plus en plus fréquentes dans les grandes métropoles et amènent à repenser le déroulement du processus de gentrification, en remettant en question son caractère à la fois linéaire et aréolaire longtemps tenu pour acquis, et en postulant l'existence d'une pluralité de formes possibles en fonction des contextes.

Les espaces de centralités commerciales populaires et/ou immigrées, souvent dans les secteurs anciens et bien desservis des métropoles, constituent aujourd'hui un de ces contextes spécifiques. À Paris, ces espaces (plutôt situés au nord et à l'est de la capitale, dans d'anciens quartiers populaires) ont été touchés plus tardivement que d'autres par la progression du front de gentrification, dans laquelle le rôle du marché de l'immobilier a été fondamental. À Château-Rouge, un des quartiers les plus populaires de la capitale, le processus, qui a démarré au début des années 2000, est bien avancé sur le plan résidentiel. Il est cependant quasiment invisible aux yeux d'un passant : pas de commerces de produits alimentaires artisanaux, pas de terrasses de restaurants ou de cafés, ni de boutiques de décoration... Aucun marqueur commercial de la gentrification n'est percevable alors que, parallèlement, les prix de l'immobilier ont été multipliés par trois en dix ans dans cet espace. Cette situation pose la question de la coexistence à plus long terme que ce qui est envisagé dans la littérature entre une dynamique de gentrification forte sur le plan résidentiel et le maintien d'une dynamique commerciale très différente, exclusivement tournée vers les besoins d'usagers afro-caribéens.

Mon intérêt pour Château-Rouge n'est pas né de questionnements portant spécifiquement sur le changement urbain. Comme tout passant ne connaissant pas ce quartier, j'ai d'abord et en premier lieu été intriguée et intéressée par les boutiques africaines, les produits tropicaux et l'ambiance particulière de ce lieu. Sans savoir que des travaux étaient en cours, dont la thèse de L. Sall (soutenue en 2007), j'ai tourné mon premier projet de Master 2 vers l'étude des activités commerciales. D'autres questionnements sont venus ensuite, concernant ceux que je considérais comme les usagers de ces commerces : pourquoi venaient-ils, parfois de loin et au prix de longs trajets en transports en commun ? Certains habitaient-ils sur place, y avaient-ils vécu ? Rapidement, en fréquentant plus assidument le quartier, je me suis aperçue de la présence d'autres personnes, qui traversaient rapidement les zones commerçantes le soir, pour rentrer chez elles et le matin, pour se rendre à la station de métro. Mes premières lectures sur la gentrification m'ont amenée à me poser de nouvelles questions, liées à la coexistence de différents groupes sociaux, aux représentations et aux pratiques spatiales dans un quartier en gentrification.

Les questions urbaines ont pris une place importante en thèse, avec l'ambition d'appréhender la gentrification d'un espace de centralité commerciale immigrée en étudiant en même temps des dynamiques résidentielles et commerciales. Pour analyser conjointement ces dynamiques de natures visiblement très différentes, ainsi que leurs effets, je me suis positionnée de deux manières. Mon premier positionnement a été de choisir une entrée par les temporalités urbaines, afin de comprendre des processus qui se déroulent sur un même espace mais selon des pas de temps différents. Le second a été d'étudier les recompositions urbaines au prisme des pratiques spatiales

des individus et particulièrement des pratiques de mobilité. Dans la lignée d'autres travaux intégrant l'idée d'un *continuum* des différentes formes de mobilité, les migrants sont ici uniquement considérés à travers leurs usages (d'habitant, de commerçant, de consommateur) qui participent, à l'image de ceux des autres citadins, aux recompositions urbaines actuelles. Dans le cadre d'une recherche doctorale, j'ai rapidement fait le choix de n'étudier qu'un seul espace, et de me consacrer à Château-Rouge, dont plusieurs travaux étudiaient à ce moment-là la gentrification (Sall, 2007 ; Clerval, 2008b).

Ces choix théoriques et ma connaissance déjà assez importante du contexte du quartier ont permis la formulation d'une série d'hypothèses au sujet de Château-Rouge. La première hypothèse confère un rôle fondamental au cadre bâti dans l'évolution du quartier. Par ses caractéristiques, il peut accélérer ou ralentir des changements sur le plan résidentiel et sur le plan commercial. Son hétérogénéité peut aussi jouer sur les rythmes et sur la forme du processus.

La deuxième hypothèse pose l'augmentation plus générale des prix de l'immobilier comme facteur encourageant la gentrification de quartiers au bâti très hétérogène, marqués par l'immigration et par des activités commerciales, légales ou non, qui impriment fortement l'espace. C'est en premier lieu parce que tous les autres quartiers (anciens quartiers populaires comme bourgeois) deviennent trop chers que des couches moyennes investissent ces espaces autrefois délaissés. Ce facteur économique primordial permet d'expliquer pourquoi une fraction des nouveaux résidents ne se reconnaît pas socialement dans leur nouveau quartier de résidence et y développe très peu d'activités au quotidien, tout en continuant à fréquenter d'autres lieux.

Selon la troisième hypothèse, la faible implantation de commerces adaptés aux usages des nouveaux résidents ne provient pas d'un simple décalage dans le temps avant un véritable basculement vers un quartier gentrifié (avec des commerces de type traiteurs, cafés « branchés » ou boutiques de mode). Cette situation peut venir du fonctionnement même de ces centralités commerciales immigrées et de la continuité de pratiques de commerçants et d'usagers.

Enfin, une quatrième hypothèse considère que les marquages sociaux du quartier continuent de se produire à partir des caractéristiques des usagers (en lien avec les activités et les temporalités d'usages liés aux commerces), et non à partir des caractéristiques des résidents, alors que le changement social de la population résidente est bien avancé.

Ces différentes hypothèses renforcent l'idée de frein, mais amènent aussi à poser la question de l'existence d'une nouvelle forme de gentrification. Ce qui est pensé jusqu'à présent comme le résultat de décalages temporels, et donc comme une étape transitoire, pourrait-il en réalité être une forme aboutie du processus ? Dynamiques résidentielles et dynamiques commerciales doivent-elle forcément être en interaction dans le déroulement d'un processus de gentrification ? Deux processus autonomes peuvent-ils se maintenir sur un même espace ? Enfin, de manière générale, peut-il y avoir de *nouvelles formes* de gentrification ?

Dans la lignée de travaux décrivant les recompositions actuelles des métropoles en « mosaïques de micro espaces de plus en plus homogènes » (Lévy, Brun, 2000 : 246), cette thèse pose l'existence d'une nouvelle forme de gentrification, qui ne serait pas zonale, mais « en mosaïque ». Cette forme particulière permettrait la coexistence de populations socialement différentes sur un temps long (alors qu'elle est perçue comme une phase transitoire dans les schémas classiques de la gentrification). Elle serait aussi facteur de mobilités résidentielles et quotidiennes particulières, conséquences d'adaptations à un contexte urbain spécifique. Enfin, cette nouvelle forme de gentrification à l'échelle locale prendrait part à des spécialisations spatiales et sociales croissantes à l'échelle des métropoles.

Pour répondre à ces questions et vérifier la validité de ces hypothèses, j'ai fait le choix d'une démarche mêlant plusieurs modes de collecte de données à l'échelle du quartier. L'approche choisie est celle développée par les micro-historiens (Ginzburg, Poni, 1981 ; Revel, 1989, 1996). Elle fait varier les échelles d'analyse afin de comprendre le mieux possible le fonctionnement d'un lieu, qui

ne peut être pensé sans ses relations à d'autres espaces. Le système d'investigation mis en place a ainsi pour objectif d'analyser à la fois les structures et les acteurs de cet espace, ainsi que les pratiques qui s'y déroulent et qui contribuent à ses recompositions. En conséquence, la collecte des données a été organisée à trois échelles : le quartier, la rue et l'immeuble. Des données ont été recueillies de différentes manières sur le quartier (travail d'archives, lecture de travaux d'historiens, étude du projet d'aménagement, entretiens auprès des commerçants, observation, etc.) et deux enquêtes particulières ont été menées dans les immeubles et dans la rue. La première a été mise en place dès la première année de thèse et a duré quasiment jusqu'à la fin, puisqu'il s'est agi de suivre les transformations des logements et les évolutions de peuplement dans cinq immeubles du quartier, choisis en fonction de leur type de bâti. Cette enquête a recueilli de l'information sur les trajectoires de 70 logements, ainsi que sur les biographies individuelles, les pratiques quotidiennes et les représentations d'une soixantaine de résidents. La deuxième enquête, menée par questionnaires dans la rue au printemps 2009, a capté les pratiques et les représentations d'environ 600 usagers (résidents et non-résidents) des espaces commerçants de Château-Rouge. Les données collectées ont permis d'affiner la compréhension du fonctionnement de la centralité commerciale africaine, ainsi que d'identifier des profils d'usagers très diversifiés.

La thèse s'organise en trois parties. La première partie revient sur la littérature relative aux évolutions des quartiers anciens des métropoles, en articulant deux corpus bibliographiques (celui sur la ville et celui sur l'étranger dans la ville) qui, bien que distincts, traitent souvent des mêmes espaces urbains. Cette partie est l'occasion de faire un point précis sur la gentrification (chapitre 1). Après cette revue de la littérature, non exhaustive et forcément sélective, le deuxième chapitre développe les positionnements théoriques de cette recherche, c'est-à-dire la volonté d'étudier des recompositions urbaines à partir des temporalités et des pratiques spatiales. Il présente aussi la problématique de la thèse. Les différentes approches qui ont inspiré la conception du système d'investigation sont présentées dans le chapitre 3, ainsi que le terrain d'étude (le quartier de Château-Rouge à Paris) et les modes de collecte des données.

La deuxième partie est consacrée à la compréhension des structures et des acteurs de l'offre résidentielle et commerciale actuelle de Château-Rouge. Dans cet objectif, une étude de la trajectoire du quartier est réalisée, de sa constitution à aujourd'hui, afin d'analyser précisément le rôle du bâti dans les différents cycles urbains traversés – la gentrification faisant partie du cycle en cours actuellement. Il s'agit ainsi de montrer en quoi l'hétérogénéité structurelle de ce bâti contribue à la forme actuelle de la gentrification sur le plan résidentiel, ainsi qu'au maintien de la dynamique commerciale (chapitre 4). Le rôle des différents acteurs du fonctionnement actuel du quartier est ensuite étudié (les pouvoirs publics, les commerçants, les habitants et les autres acteurs du marché immobilier). Les effets de leurs actions sont décrits au sein des espaces résidentiels et commerciaux (chapitre 5).

Après la mise en évidence de ce qui constitue aujourd'hui l'offre commerciale et résidentielle de Château-Rouge, la troisième partie est consacrée à une étude des pratiques des usagers de cet espace : résidents et non-résidents. L'accent est d'abord mis sur les usages des commerces de Château-Rouge par des non-résidents, puisqu'il est postulé que ces usages maintiennent les fonctions et les activités de cette centralité (chapitre 6). Pratiques et changement sont ensuite envisagés sous l'angle de la mobilité résidentielle, considérée à la fois comme facteur et comme conséquence du processus de gentrification (chapitre 7). Enfin, l'étude des rapports au quartier des résidents (présences dans le logement et dans le quartier, pratiques quotidiennes et représentations), et tout particulièrement de leurs usages commerciaux, permet de montrer à la fois comment ils s'adaptent à cette nouvelle forme de gentrification en mosaïque, mais aussi comment, par leurs propres pratiques, ils contribuent à la renforcer à l'échelle du quartier et à celle de l'agglomération (chapitre 8).

Partie 1 : Dynamiques résidentielles et commerciales dans un espace en gentrification

Introduction de la première partie

Cette thèse s'inscrit dans une lignée de travaux qui considèrent la ville « en mouvement » (Dureau *et al.*, 2000), c'est-à-dire comme un espace continuellement en recomposition, sous l'effet de dynamiques et de processus qui s'inscrivent dans des logiques variées et se déroulent à des échelles différentes. Les quartiers anciens et populaires ont déjà traversé plusieurs cycles urbains au cours de leur histoire et la gentrification qui affecte certains d'entre eux, souvent accompagnée par des actions des pouvoirs publics, n'est qu'une étape dans une trajectoire souvent complexe. À des époques antérieures, des logiques très différentes de celles qui prévalent aujourd'hui ont pu exister. Elles ont souvent laissé bien plus que des « marques » ou des « traces » (Bulot, Veschambre, 2006) dans ces espaces, qu'elles structurent encore parfois. C'est particulièrement le cas des espaces commerçants marqués par l'immigration, qui ont d'abord été des « points d'entrée » dans la ville pour des primo-migrants et qui ont évolué, pour certains, en de véritables centralités commerciales rayonnant sur l'agglomération entière, et parfois plus loin. Ce faisant, ces centralités commerciales sont aussi productrices de mobilités, qui contribuent aux recompositions urbaines actuelles, même si elles ne sont pas prises en considération aux différentes échelles de décision urbaine. Elles participent à l'image cosmopolite des grandes métropoles, qui ont toutes leurs quartiers « indiens », « chinois », « turc » ou « africain ». Enfin, elles contribuent aussi à une certaine mixité sociale des espaces publics de la ville, particulièrement dans des quartiers en gentrification où elles sont productrices de situations sociales de côtoiement. En ce sens, cette thèse s'inscrit également dans une réflexion plus large sur « l'accès à la ville » (Lévy, Dureau, *et al.* 2002) et dans des questionnements relatifs aux processus de ségrégation et de spécialisation des espaces urbains.

Cette première partie est organisée en trois chapitres. Le premier chapitre revient sur une partie des écrits sur les quartiers anciens, dans l'objectif de retracer leur trajectoire sociale et urbaine, mais aussi les modes d'actions qui ont contribué à les refaçonner au cours de leur histoire, jusqu'aux débuts du processus de gentrification. Ce chapitre est ainsi l'occasion de présenter la littérature sur ce concept, les débats qu'il a suscités quant à ses causes, ainsi que les questionnements actuels relatifs à sa (ses) forme(s). Enfin, ce premier chapitre, dans la logique des travaux de l'École de Chicago, présente la littérature relative aux espaces de centralités immigrées.

Le deuxième chapitre pose les fondements théoriques de ce travail. Pour analyser des dynamiques résidentielles et commerciales dans un quartier de centralité commerciale immigrée en gentrification, en postulant que chacune d'entre elle possède sa propre logique sans forcément être en interaction avec l'autre, j'ai choisi une approche spatiotemporelle avec une double entrée, par les temporalités urbaines et par les mobilités. Cette approche n'est pas neutre et s'inscrit dans la lignée de travaux appréhendant l'espace urbain comme une structure, amenée à se recomposer en permanence sous l'effet des pratiques spatiales. L'analyse de ces recompositions ne peut se faire « *sans redonner toute son importance à la notion de temps, ce qui implique de la repenser avec fermeté* » (Roncayolo, 1996). En conséquence, la prise en compte des temporalités urbaines prend une place importante dans les questionnements théoriques de ce travail, présentés à la fin de ce deuxième chapitre.

Le troisième chapitre présente la méthodologie adoptée en cohérence avec les positionnements théoriques, ainsi que le terrain d'étude : le quartier de Château-Rouge dans le 18^e arrondissement de Paris, connu pour être un des plus grands marchés africains d'Europe et transformé depuis une dizaine d'années sous l'effet d'un processus de gentrification et d'une opération de requalification. Enfin, dans un dernier temps, ce chapitre présente le système d'investigation mis en place afin de collecter des informations à différentes échelles spatiales et temporelles.

CHAPITRE 1 : Transformations spatiales et sociales des espaces de « la ville héritée »¹

« De même que les territoires se font, se fabriquent (dans le temps !), ils peuvent se défaire, s'articuler ou non les uns aux autres, répondre inégalement aux incitations extérieures ou aux transformations de la société urbaine. Rien n'est tout à fait synchrone dans le système ouvert que constitue la ville ».

M. Roncayolo, 1996.

Ce premier chapitre a pour ambition d'inscrire ce travail de thèse dans une lignée de travaux dont il se nourrit et à partir desquels s'est construit l'objet de la recherche : les décalages entre changement résidentiel et changement commercial dans un quartier en gentrification. En croisant deux corpus bibliographiques distincts, les travaux de recherche urbaine proprement dite avec des travaux appartenant au champ des études sur les migrations, il s'agit d'emblée d'affirmer une posture forte, considérant les migrants comme des acteurs parmi d'autres du changement urbain.

Ce chapitre 1 revient sur la littérature consacrée aux transformations et recompositions des quartiers anciens, ces espaces de « la ville héritée » pour M. Roncayolo, en tenant compte des différences d'évolution entre des quartiers dont la morphologie reflète aujourd'hui encore les fonctions originelles. L'étude des principaux cycles urbains qu'ont connus les quartiers populaires, leur dévalorisation à partir des années 1950, puis leur revalorisation progressive, a produit une littérature riche dont les apports en termes de connaissances sont indispensables à toute réflexion sur les évolutions actuelles. Il s'agit dans une première section de retourner à ces écrits, afin d'appuyer le questionnement scientifique, mais aussi afin de les resituer dans le contexte plus général de leur production scientifique, particulièrement la littérature relative à l'action sur la ville. Cette première section est aussi l'occasion de présenter les écrits et les débats relatifs aux notions d'embourgeoisement et de gentrification et de montrer comment la compréhension de ces processus est aujourd'hui une clé de lecture pour analyser les évolutions de ces quartiers anciens.

Qu'ils soient centraux ou péricentraux, ces quartiers anciens des grandes villes nord-américaines et européennes, ainsi que de certaines grandes villes latino-américaines, ont accueilli des populations issues de différentes vagues migratoires, internes ou internationales. L'observation et l'analyse de l'insertion spatiale, sociale, mais aussi économique de ces populations sont à l'origine d'une littérature importante, dont les précurseurs furent les théoriciens de l'École de Chicago. Les activités économiques et particulièrement commerciales des migrants sont devenues par la suite des objets d'étude en soi, alors que se consolidaient dans ces agglomérations des centralités immigrées liées à des fonctions commerciales spécifiques, génératrices de mobilités fortes. L'enjeu de la deuxième section est d'enrichir la réflexion sur l'évolution des quartiers anciens en mobilisant ces écrits sur les recompositions urbaines liées à l'insertion socio-spatiale des migrants et à l'émergence de spécialisations commerciales. Dans un dernier temps, cette section décrit plus précisément sur la littérature relative aux espaces marchands africains en France.

¹ Cette expression est empruntée à M. Roncayolo (Roncayolo, 2001 : 413).

1.1 Les dynamiques d'évolution des quartiers anciens

Les quartiers anciens constitués avant la Deuxième Guerre Mondiale, sont structurellement très hétérogènes. Ils n'ont « ni unité géographique, ni particularité morphologique, ni homogénéité fonctionnelle ou sociale » (Roncayolo, 2001 : 414) et correspondent à la ville, à ses faubourgs et à ses banlieues tels qu'ils étaient au XIX^e siècle. Déjà très différents à cette époque, ils ont diversement évolué après 1950. Les divergences principales se sont situées entre les quartiers requalifiés d'« historiques », construits avant le XIX^e siècle ou « haussmannisés », centraux et bourgeois, assurant des fonctions de commandement, et les quartiers dits « populaires », plus souvent péricentraux, dont l'habitat était à l'origine destiné à des populations d'employés et d'ouvriers. Au cours des décennies suivantes, des actions importantes et de différente nature ont été menées dans ces anciens quartiers ouvriers et populaires, qui en ont transformé l'habitat et la morphologie.

Dans l'idée de retracer ces trajectoires historiques, cette section se compose de trois sous-sections, organisées chronologiquement. La première décrit l'histoire des quartiers populaires, avec une étude de leur constitution au XIX^e siècle et de leurs évolutions jusqu'aux années 1950. La deuxième se penche plus particulièrement sur les actions publiques menées sur ces espaces à partir des années 1950. Enfin, la troisième sous-section revient sur les débats et les questionnements liés à la gentrification des anciens quartiers populaires hérités du XIX^e siècle.

1.1.1 Constitution des quartiers ouvriers et populaires au XIX^e siècle

1.1.1.1 *Urbanisation et industrie, un contexte historique et économique particulier*

Les quartiers populaires construits au XIX^e siècle sont nés dans le contexte de deux grands cycles d'urbanisation et d'industrialisation, en France comme dans les autres pays européens, avec des décalages temporels en fonction des régions. Ces deux processus ont été accompagnés d'un vaste mouvement de départ des campagnes, d'abord temporaire puis définitif. Les grandes villes ont ainsi connu des vagues d'arrivées de migrants venus des campagnes¹. Ces migrants s'installent et s'entassent en ville, particulièrement dans les zones les plus pauvres et les faubourgs. Dans un second temps, alors que la pression démographique rend la situation insupportable dans ces zones, de nouveaux quartiers ouvriers sont créés. En ce qui concerne Paris, les opérations d'urbanisme menées à l'époque haussmannienne ont aussi contribué à un déplacement des populations les plus pauvres du centre vers les quartiers populaires périphériques.

L'industrialisation n'a pas touché toutes les villes de la même manière, ni au même moment, et a pris des formes particulières dans certaines régions (les régions minières par exemple). De ce fait, des logiques différentes ont prévalu à la construction des quartiers ouvriers. Certains se sont constitués de manière sporadique, par mitage de l'espace (souvent rural) au-delà des limites de la ville préindustrielle, d'autres sont sortis de terre du fait de l'action de promoteurs, directement au profit de patrons locaux ou en lien avec des logiques de spéculation foncière et immobilière. Le point commun à la construction de cet habitat populaire résidait dans la nécessité de loger les salariés à proximité de leur lieu de travail (atelier, usine, chantier, commerce, bureau, logement des patrons pour les domestiques, etc.). De ce fait, ces nouveaux quartiers, à la différence des espaces bâtis avant le XIX^e siècle, présentent des formes urbaines singulières : « de façon typique, l'environnement construit du quartier ouvrier mêle des ensembles fort compacts de maisons uniformes et sans

¹ L. Chevalier (1950) a écrit qu'à Paris, dès les années 1830 « de profondes modifications des mouvements migratoires et la montée d'une pression démographique [...] devaient faire éclater, à la génération suivante, le tissu urbain » (cité par M. Roncayolo, 1998 : 17).

grandes qualités architecturales avec des installations industrielles disgracieuses » (Demazière, 2000 : 76). L'espace foncier est en général entièrement et très rapidement bâti.

Les caractéristiques des logements ouvriers sont également liées au marché du logement et au marché foncier dans le contexte d'expansion économique des villes. À la différence des grandes villes minières et sidérurgiques (où les entreprises fournissent elles-mêmes des logements à leur main-d'œuvre), un marché du logement ouvrier apparaît dans les villes où l'industrie et les emplois sont diversifiés¹. Comme l'a montré C. Topalov dans le cas de Paris (1987), l'offre de logements ouvriers a été essentiellement assurée par des petits propriétaires fonciers devenus maîtres d'ouvrage : ces « petits capitalistes ont souvent une attache foncière dans les quartiers ouvriers et des ressources insuffisantes pour investir dans un immeuble de rapport des quartiers bourgeois. Leur mobilité spatiale est limitée, ils disposent de terrains gratuits ou les achètent dans des zones où le marché foncier est embryonnaire et les prix faibles, car délaissés par les promoteurs. En outre, leurs opérations ont une ampleur réduite, reposent sur une technique de construction traditionnelle peu coûteuse. Les logements sont petits et de basse qualité, la densité d'occupation du bâti est maximale » (Topalov, 1987 : 416). Ces petits propriétaires fonciers ont opéré à une époque où le système bancaire n'était pas encore susceptible de drainer leurs capitaux et où un marché foncier dominé par les promoteurs n'existait pas encore (Demazière, 2000 : 78). Ce n'était plus le cas à la fin du XIX^e siècle, particulièrement à Paris, où quelques promoteurs d'une autre envergure (banques, sociétés d'assurance) se mettent à construire massivement des immeubles de rapport dans un objectif de spéculation à court terme. Toutefois, quelles que soient les époques et les constructeurs, ces logements offrent des conditions de vie médiocres, manquent d'espace, de lumière et d'aération. Les services publics (égouts, eau, lumière) sont souvent absents ou arrivent tardivement. Ils sont situés dans des espaces où les densités de constructions et de populations sont élevées, et les rues étroites et sinueuses, avec de nombreuses impasses ou courées. De manière générale, les quartiers ouvriers ont été oubliés par l'aménagement urbain et, lorsqu'il y a eu haussmannisation, à Paris par exemple, celle-ci s'est souvent arrêtée aux limites entre quartiers bourgeois et quartiers ouvriers.

À l'exception de quelques quartiers d'habitat mixte, comme le 11^e arrondissement à Paris, étudié par C. Madge et P. Wilmott (1981)², la construction de quartiers à destination d'ouvriers ou de petits employés a été à l'origine d'une première différenciation sociale de l'espace urbain. La ville préindustrielle rassemblait une population variée dans un noyau dense, alors que la ville industrielle s'est socialement divisée en différents espaces, dont les habitants ne se mélangeaient pas. Perçus comme socialement dangereux, mais aussi souvent insalubres (Fijalkow, 1998), ces quartiers étaient étroitement surveillés et contrôlés, par le patronat industriel, à l'exemple des courées à Roubaix (Cornuel, Duriez, 1983) et par les autorités.

À l'écart du reste de la ville, les quartiers ouvriers se sont forgés des formes de sociabilité et des identités particulières, encore perceptibles au XX^e siècle (Chombart de Lauwe, 1951). Ces identités populaires demeuraient très centrées sur le quartier, à l'image du Quartier de la Gare de Clermont-Ferrand étudié par G. Massard-Guilbaud (1999) pour la période de 1850 à 1914. Jouissant d'une réputation peu favorable à l'extérieur, cet espace a été le support d'une identité forte revendiquée par ses habitants. A. Faure s'est lui aussi penché sur la « vie de quartier » en milieu populaire (1993, 1999), particulièrement dans le Paris du XIX^e siècle et sur l'intégration des nouveaux Parisiens. Selon lui, si des identités fortes de quartier ont existé, elles étaient très hétérogènes et ont beaucoup évolué

¹ Dans les villes à forte croissance où l'immigration d'origine rurale était importante, la demande de logements était forte et les possibilités d'auto-construction faibles. Dans ces conditions, une offre de logements locatifs pouvait se manifester, avec des prix pratiqués relativement élevés. Cette offre est venue de petits propriétaires fonciers.

² Leur travail montre comment, dans le 11^e arrondissement de Paris, des promoteurs ont combiné immeubles de rapport pour classes populaires et classes moyennes. La percée de boulevards par le préfet Haussmann leur a donné l'occasion d'ériger des immeubles de luxe, comme des immeubles de rapport destinés à des populations ouvrières.

jusqu'aux années 1950. D'autant que, longtemps ignorée des historiens, la mobilité résidentielle des classes populaires était intense et leur vie loin de se réduire à un seul espace.

Pour conclure, ces formes d'urbanisation et d'urbanité particulières que constituaient les quartiers ouvriers au XIX^e siècle sont à mettre en relation avec le développement économique des villes et particulièrement l'industrialisation, qui nécessitait une grande proximité spatiale entre espaces de production et espaces d'habitat des travailleurs. Or, cette logique de proximité a peu à peu disparu à partir des années 1950, dans le contexte d'un nouveau cycle économique.

1.1.1.2 Le cycle de dévalorisation des quartiers anciens¹

Les quartiers ouvriers et populaires construits au XIX^e siècle sont entrés dans un cycle de dévalorisation à partir des années 1950. L'explication la plus communément répandue tend à rendre responsable la crise du mode de production fordiste. C. Demazière en prend le contrepied en affirmant que c'est le fordisme, par sa dynamique spatiale, qui a jeté les bases de la désagrégation des quartiers ouvriers. Selon lui, le déclin des quartiers ouvriers a principalement pour origine des dynamiques économiques impulsées à d'autres niveaux spatiaux (région urbaine, nation, niveau international). Il ne s'est pas fait dans une période de crise, mais bien dans une « époque d'abondance », où la croissance économique a été forte et régulière, en lien avec une augmentation de la consommation et de la production (Demazière, 2000 : 92).

Dans les années d'après-guerre, les pays européens ont cherché à rattraper leur retard industriel en augmentant la productivité. L'organisation « scientifique » du travail, inventée par Taylor au début du XX^e siècle aux États-Unis, et améliorée par Ford ensuite, est apparue comme une solution. Ces principes d'organisation du travail, où chaque tâche est indépendante des autres et où le travailleur, très peu qualifié, n'a aucun contrôle sur son ouvrage, se sont consolidés et étendus, en France et dans les autres pays européens. Toujours selon C. Demazière, « la grande ville européenne, et en particulier sa partie constituée au XIX^e siècle, a été affectée par la dynamique du mode de développement fordiste. En effet, le fordisme a largement permis à la grande entreprise de s'affranchir de ses contraintes antérieures de localisation » (2000 : 95). Les grandes entreprises peuvent ainsi s'affranchir des anciens espaces de l'industrie et tirer partie de différentes localisations, en fonction de la disponibilité dans ces zones de main-d'œuvre non qualifiée et peu exigeante, de leur accessibilité ou de la proximité de marchés. C'est dans ce cadre que s'est produit un profond mouvement de « décentralisation industrielle » en Amérique du Nord et en Europe, au cours de la période 1950-1973. De nombreux établissements ont été transférés vers les périphéries des villes, ou vers d'autres régions (pour la France, c'est le cas par exemple de l'industrie automobile). Les espaces industriels du XIX^e siècle apparaissaient comme un frein sous bien des aspects : obsolescence des équipements et des bâtiments, manque d'espace, prix du foncier, manque d'accessibilité, etc. D'un autre côté, la périphérie des villes était plus attractive, en raison du développement du transport par camion, de la construction d'autoroutes, des prix bon marché des terrains et de la place disponible pour agrandir des bâtiments ou installer de nouveaux équipements.

Conjointement à ce déplacement des activités industrielles ainsi qu'à la transformation de la structure des emplois dans les villes des pays industrialisés, certaines industries urbaines ont progressivement disparu (comme l'imprimerie ou le textile), ainsi que de nombreuses activités artisanales. La désindustrialisation a aussi touché de plein fouet certaines régions (la Lorraine par exemple), tout comme la fin des activités minières, rendant complètement obsolète la raison d'être de quartiers entiers, voire de petites villes exclusivement tournées vers ces activités : « les travailleurs

¹ Ce développement s'appuie particulièrement sur l'ouvrage de l'économiste C. Demazière, *Entreprises, Développement économique et Espace urbain* (2000).

localisés dans les quartiers ouvriers ont été directement concernés par la fermeture des unités locales de production, tandis que leurs caractéristiques les rendaient peu commodément employables sur le marché urbain du travail, dans un contexte d'internationalisation de la production » (Demazière, 2000 : 97). Entre la période allant de la fin de la guerre à la crise de 1973, les conséquences de cette désindustrialisation rendent obsolètes les quartiers anciens d'habitat ouvrier, alors que les pouvoirs publics se consacrent à la construction massive de logements destinés à des ménages à revenus modestes. Ces grands ensembles d'habitat sont construits dans les périphéries des villes, en raison de la place disponible et du prix des terrains.

Durant ces décennies de changements économiques profonds, les quartiers ouvriers centraux ou péri-centraux se sont dégradés. Construits avec de mauvais matériaux au XIX^e siècle, peu ou pas du tout entretenus, constitués de petits logements, souvent sans confort moderne, ils ont perdu leur raison d'être dans la ville : celle de loger les salariés (ouvriers ou employés) à proximité de leur lieu de travail. La question de la salubrité des logements, comme l'image sociale très négative de ces quartiers, se posait depuis longtemps déjà (Fijalkow, 1998). Toutefois, durant ces années de modernisation et de forte croissance économique, elle en vient à être posée de manière différente. C'est le devenir même de ces quartiers qui est en jeu, puisque, comme le préconisait en 1958 P. Sudreau (ministre de la Construction et de l'Urbanisme de De Gaulle), ils sont à démolir¹. Pour les politiques de l'époque, déjà amenés à sauvegarder le patrimoine des quartiers centraux et « historiques », les quartiers ouvriers issus du long XIX^e siècle n'ont pas vocation à être réhabilités ou améliorés. Bien au contraire, selon M. Roncayolo, « pour l'urbaniste ou l'administrateur de 1950, ces quartiers [...] n'offrent par leur parcellaire, leur système de voies, leur bâti, qu'une image négative » (Roncayolo, 2001 : 415). Ils n'ont finalement d'intérêt que par leur position : de péri-centrale, celle-ci est devenue centrale du fait du développement des périphéries des villes et de l'étalement des agglomérations. Leur valeur est alors essentiellement liée à cette situation et au marché foncier.

Selon H. Coing, le regard porté sur les quartiers ouvriers se transforme alors, dans le contexte de changement économique décrit plus haut, mais aussi dans un contexte de changement social profond (Coing, 1966). Ayant perdu leur fonction de loger les forces de production, sans valeur architecturale pour l'époque, ils n'apparaissent plus que comme des réserves foncières et immobilières. Ce changement de regard sur les quartiers ouvriers anciens a une très forte dimension stratégique, bien décrite par M. Roncayolo : « La transformation du tissu ancien passe par la possibilité de substituer une occupation plus intensive du sol à des usages médiocres ou périmés, celle d'augmenter la fréquentation – donc le revenu, la plus-value, le profit ou simplement l'utilité sociale tirés d'un emplacement » (2001 : 416). La transformation de ces secteurs urbains donne aux pouvoirs publics l'occasion de faire évoluer la ville sur elle-même, en renforçant dans le même temps son attractivité.

L'action publique sur ces espaces de la ville héritée du XIX^e siècle a été très importante à partir de la fin des années 1950 en France et elle a été particulièrement étudiée par la recherche urbaine pendant et après les opérations. Ces dernières ont beaucoup évolué jusqu'à aujourd'hui, entre les premières actions de rénovation des années 1950, la réhabilitation des années 1970-1980, les opérations de renouvellement urbain du début des années 2000 et la politique de rénovation urbaine mise en place à partir de 2003.

¹ « Une discrimination essentielle doit être faite entre les îlots-taudis des faubourgs, qui ne présentent aucun caractère, souvent construits au XIX^e siècle avec des matériaux de rebut, et les îlots du centre des villes, dont l'intérêt historique et esthétique est une richesse à préserver » (extrait d'une circulaire de 1958, citée par M. Roncayolo, 2001 : 424).

1.1.2 L'action publique sur les espaces de la ville héritée en France : contextes, moyens et retours sur recherches

1.1.2.1 De la rénovation à la réhabilitation des quartiers anciens

La politique de « rénovation urbaine » *stricto sensu* démarre en France en 1958, même si la rénovation urbaine, c'est-à-dire la démolition d'un secteur urbain en vue d'une construction nouvelle, a existé à toutes les époques : des quartiers entiers de Paris ont été rasés et reconstruits par Haussmann au XIX^e siècle (Merlin, Choay, 2005 : 768). Les objectifs de la rénovation urbaine lancée dans un contexte de grave crise du logement en France, et de dévalorisation avancée des quartiers anciens des grandes villes, étaient principalement de lutter contre les taudis et de moderniser les villes. Reprenant un vocabulaire hygiéniste construit au XX^e siècle (Fijalkow, 1998), ces objectifs sont doubles et visent autant à l'amélioration des conditions de vie des habitants qu'à la modernisation des villes : « La rénovation urbaine n'a pas seulement pour objet de reloger dans les immeubles sains les familles qui dépérissent physiquement et moralement. Elle ambitionne aussi de restituer aux centres des villes une structure et une architecture dignes de notre temps et de l'histoire de notre pays » (instruction ministérielle de 1959, citée par O. Piron, 2003 : 363). La rénovation urbaine recouvre des opérations très lourdes dans les années 1950 et 1960 (plus de 100 opérations en région parisienne). Les moyens mis en place, très importants, ont nécessité une intervention massive des pouvoirs publics sur les plans institutionnel, juridique et financier (Merlin, Choay, 2005 : 768).

La France n'a pas été le seul pays à lancer des politiques de ce genre. L'*Housing Act* de 1949 lance aux États-Unis l'*urban renewal*, traduit dans les années 1970 par « renouvellement urbain », avec une administration *ad hoc* (l'*urban renewal administration*), mais avec les mêmes priorités politiques que la rénovation urbaine en France : lutter contre les taudis, en allant quand il le faut jusqu'à des réaménagements prenant en compte l'ensemble des politiques publiques locales. Une politique semblable est lancée à la même époque au Royaume-Uni (Piron, 2003 : 364).

La lutte contre les taudis en France était une vraie nécessité, particulièrement dans certains secteurs de la capitale, comme le 13^e arrondissement. L'îlot n°4 dans le quartier Nationale, étudié par H. Coing au début des années 1960, présente tous les critères de l'insalubrité et du surpeuplement. Situé à proximité de grands établissements industriels (industries chimiques et raffineries, automobile), il fut loti entre la fin du XIX^e siècle et 1914, d'immeubles et de maisons sur une trame urbaine très resserrée. Cet îlot se présente à la fin des années 1950 sous la forme d'un « entrelacs de constructions basses, en matériau léger, agglutinées sans ordre autour de cours intérieures au dessin compliqué, rongées d'humidité » (Coing, 1966 : 32). Le recensement de 1951 indique 50% de logements sans eau, 86% sans WC, 43% de logements surpeuplés avec nombre de cas dramatiques, 12% seulement d'entre eux ayant plus de deux pièces. Le problème du logement est criant et H. Coing décrit toutes les difficultés de cette « vie en taudis » (Coing, 1966 : 37), qui apparaît alors d'autant plus obsolète que les logiques qui ont prévalu à la construction de ce quartier ouvrier ont elles aussi disparu : les industries de la périphérie ont fermé et ont même été démolies pour certaines. Le reste de la ville et la société se modernisent, et des quartiers comme l'îlot n°4 deviennent « désuets non seulement parce qu'insalubres, mais également parce qu'impropres à la circulation, dépourvus d'espaces verts et d'aération, et de ces équipements publics et sociaux nécessaires à la vie moderne » (Coing, 1966 : 11). Une grosse opération est donc mise en place dans l'îlot n°4, dans le cadre de la politique de Rénovation urbaine, avec démolition des anciens immeubles, reconstruction de logements en hauteur et relogement des ménages solvables dans les nouveaux bâtiments. Ces derniers comportent tous les attributs du confort moderne : ascenseurs, chauffage, salles d'eau, vide-ordure, etc. Toutefois, ils ont une fonction entièrement résidentielle et n'abritent plus d'ateliers d'artisans, ni de boutiques, ni tous ces espaces communs de la vie de quartier qui étaient traditionnellement des lieux de sociabilité.

Le changement urbain à l'échelle du quartier est concomitant d'un changement social à l'échelle de la société (modernisation, entrée dans la société de consommation) auquel certains n'ont pas pu ou su

s'adapter. Une partie des habitants, les plus pauvres et/ou ceux qui n'ont pas pu s'adapter à un nouveau mode de vie, ne restent pas dans le quartier, ou se replient sur leur logement et leurs souvenirs. Les familles défavorisées sont placées devant un paradoxe dramatique : « au moment où elles obtenaient ce dont elles rêvaient, elles étaient contraintes à restreindre au maximum leurs dépenses consacrées à l'équipement domestique, l'ameublement, la vie sociale » et à ne travailler que pour payer le peu qu'elles peuvent se permettre (Coing, 1966 : 228). Finalement, c'est toute l'organisation sociale d'un lieu qui est bouleversée en quelques années, pour disparaître définitivement.

D'autres auteurs formulent des critiques de ces très grosses opérations de rénovation des quartiers anciens et ouvriers dans les années 1960. C'est le cas de M. Castells (1972), de F. Godard (1971, 1973) et du Groupe de Sociologie de Nanterre dont ils font partie (Groupe de Sociologie Urbaine de Nanterre, 1970). Témoignant de l'engagement politique d'une équipe de chercheurs, leurs travaux décrivent et dénoncent la disparition des quartiers traditionnels d'habitat populaire dans la capitale, liée au renouvellement brutal du parc de logements. Ce dernier, entraînant une hausse des prix immobiliers, favorise l'installation de certains groupes sociaux « les nouvelles couches supérieures » au détriment de la classe ouvrière, forcée de se loger ailleurs. Ces chercheurs mettent surtout en avant le rôle des institutions publiques dans les opérations de rénovation, dénonçant une « reconquête sociale » des centres, une « rénovation-déportation » et une accentuation de la ségrégation sociale dans l'espace (Groupe de sociologie de Nanterre, 1970 : 513). L'intervention de l'État sur la structure urbaine est ainsi jugée très négativement. Ce sont les visées stratégiques de la rénovation qui sont dénoncées : le changement d'occupation d'un espace urbain et sa fonction en vue d'une meilleure rentabilité au profit de certaines activités ou de certains groupes seulement, au détriment principalement des classes populaires (Godard, 1973).

Les conséquences de la politique de rénovation urbaine lancée en 1958 sont donc vivement critiquées dès les années 1960. Les reproches qui sont faits à ce type d'opérations très lourdes sont nombreux : rupture des liens sociaux, embourgeoisement, enrichissement des opérateurs privés, manque de cohésion du nouveau tissu urbain (Merlin, Choay, 2005 : 769). Étudiée par F. Godard en 1971, la rénovation du quartier Italie, dans le 13^e arrondissement de Paris, est un exemple de ces opérations très critiquées. Toutes ces critiques et l'impopularité croissante de ces opérations auprès de l'opinion publique ont conduit le ministère à réorienter cette politique dès 1968, d'autant plus facilement qu'elle s'avérait extrêmement onéreuse. Quelques opérations furent encore réalisées dans les années 1970, mais en moins grand nombre et de moins grande ampleur. L'action sur les tissus urbains anciens et l'habitat dégradé restait nécessaire, mais le cadre évolua vers de nouvelles procédures, qui ciblaient en priorité les logements : les procédures d'amélioration de l'habitat ancien et en particulier la réhabilitation.

La réhabilitation est apparue comme une priorité au moment où se terminaient les dernières grandes opérations de rénovation dans les centres, ainsi que les constructions de grands ensembles d'habitat dans les périphéries des villes françaises. Une partie du parc de logements anciens appelait encore des interventions, dans différents secteurs des villes : les secteurs sauvegardés dans le cadre de la loi Malraux de 1962 et les espaces dégradés où une démolition n'était pas nécessaire. En 1976, un rapport sur l'habitat ancien (le rapport Nora-Eveno) met en avant l'importance économique, urbaine et sociale de ce parc de logements anciens. Par définition, la réhabilitation désigne « l'ensemble des procédures visant la remise en état d'un patrimoine architectural et urbain longtemps déconsidéré ou ayant récemment fait l'objet d'une revalorisation économique, pratique et/ou esthétique : tissu et architecture mineurs à vocation d'habitat, ensembles et bâtiments industriels (usines, ateliers, habitat ouvrier). C'est donc un ensemble de travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques qui les rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon durable la remise en état du gros œuvre et en conservant les caractéristiques architecturales majeures des bâtiments » (Merlin, Choay, 2005 : 761). À la différence de la rénovation, il n'y a pas de démolition, ni

d'intervention sur l'ensemble du tissu urbain. L'action se fait à l'échelle du logement ou de l'immeuble, en respectant le caractère architectural du bâtiment, avec des objectifs en termes de confort et de mise aux normes. Elle diffère donc de la restauration, qui implique un retour à l'état initial du bâtiment (au moins pour l'extérieur). La réhabilitation, souvent considérée comme synonyme de l'amélioration de l'habitat (qui est en réalité une de ses modalités) est « une opération plus poussée », qui peut « comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division de l'immeuble en appartements, pour les adapter à des exigences de taille en particulier, l'installation d'un ascenseur, la réfection de toitures, le ravalement, la consolidation des façades, etc. » (Merlin, Choay, 2005 : 761).

D'un point de vue financier, les budgets sont bien moins importants que ceux de la politique précédente de rénovation urbaine : la réhabilitation est dans tous les cas moins coûteuse que la restauration et généralement moins chère que la démolition-reconstruction ou rénovation (Merlin, Choay, 2005 : 761). Cependant, la démolition-reconstruction lui est souvent préférée afin d'éviter des difficultés d'ordre social (relogement ou parfois maintien des habitants sur place), ainsi que des problèmes techniques (liés à la délicatesse des travaux) ou financiers. C'est par exemple le cas des grands ensembles de logements sociaux construits dans les années 1960-1970, même si certains ont ensuite été inclus dans diverses politiques de réhabilitation, notamment dans le cadre de la politique des « quartiers », initiée à partir de 1982 (Piron, 2003 : 365).

Sur les plans juridiques et financiers, cette politique de réhabilitation a été rendue possible par la création en 1971 de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (l'ANAH). L'ANAH est un établissement public, qui subventionne la réhabilitation du parc locatif privé ancien (les logements achevés avant le 1^{er} septembre 1948). En 1977, l'action de l'ANAH a été renforcée par la mise en place des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), des procédures contractuelles associant la collectivité locale concernée, l'État et l'ANAH. L'objectif des OPAH dépasse la simple réhabilitation du parc locatif privé et vise à contribuer à la revalorisation des centres et des quartiers anciens des villes, grâce à des mécanismes d'incitation, conjuguant aide à l'amélioration de l'habitat privé ancien, création des logements sociaux, amélioration des services locaux, embellissement du cadre architectural et aménagement des espaces publics (Merlin, Choay, 2005 : 583). Les propriétaires (occupants ou bailleurs) sont incités à faire des travaux dans leurs logements, particulièrement de mise aux normes.

Les effets des OPAH sont en général une revalorisation de l'ensemble du quartier et, même si des mécanismes sont mis en place pour maintenir les populations les plus fragiles (personnes âgées, ménages à faibles revenus, immigrés), elles ne sont pas exemptes d'une certaine ambiguïté (Merlin, Choay, 2005 : 584). En effet, une OPAH réussie entraîne une amélioration sensible de l'image du quartier. Simultanément, on observe une augmentation des loyers et des valeurs vénales, souvent situées, avant l'OPAH, à des niveaux très inférieurs à ceux du reste de la ville. Cette revalorisation financière risque alors de mettre en difficulté les locataires les plus fragiles (Lacaze, 2003a : 308). L'ambiguïté des OPAH, selon P. Merlin et F. Choay, réside alors dans le fait qu'elles sont appelées « à favoriser deux enjeux structurellement contradictoires, d'une part, la revalorisation de l'immobilier, grâce à de fortes incitations à la réhabilitation d'initiative privée, soutenue par des investissements publics dans le quartier et, d'autre part, le maintien de la vocation sociale du quartier, où les populations modestes, âgées, et d'origine immigrée sont généralement majoritaires. [...] De fait, on a souvent reproché aux OPAH d'avoir entraîné de fortes mutations de population dans les quartiers anciens, généralisant les évolutions observées dans les grandes villes et les régions prospères » (Merlin, Choay, 2005 : 584), c'est à dire l'embourgeoisement ou la gentrification de ces espaces, notions sur lesquelles je reviendrai plus tard.

Peut-être moins vivement critiquée que lors de la période de rénovation urbaine proprement dite, où les grands noms de ceux que l'on appela plus tard « l'École française de sociologie urbaine » (Castells, 1994) ont fait entendre leurs voix (et en premier lieu M. Castells), les effets pervers des

politiques de réhabilitation n'en ont pas moins été dénoncés¹ durant les décennies suivantes. Les critiques nées de l'analyse d'opérations de réhabilitation de l'habitat ancien portent essentiellement sur deux points.

Premièrement, selon A. Bourdin, si la réhabilitation d'un quartier entraîne sa revalorisation, cette dernière ne profite pas majoritairement aux habitants originels. Si certains en sont tout de même satisfaits parce qu'ils en tirent des avantages (notamment la très petite bourgeoisie locale d'un quartier), leur espace est en réalité complètement restructuré et, de fait, réinscrit dans les logiques d'un « nouvel ordre symbolique néobourgeois » dont ils n'ont pas les clés (Bourdin, 1979 : 15). Les représentants de ce nouvel ordre sont une classe sociale émergente, plus repérable par son mode de vie (où la consommation culturelle tient une place primordiale) que par ses revenus. Pour ces personnes, « l'habitat ancien et surtout les quartiers anciens et leur réhabilitation évoquent un ensemble de valeurs (ancienneté, richesse de l'objet artisanal, naturalité) qui sont particulièrement sensibles à certaines catégories de nouveaux habitants appartenant à la "nouvelle petite bourgeoisie" » (Bourdin, 1979 : 20). Je reviendrai dans la section suivante sur l'investissement des quartiers anciens réhabilités par cette classe sociale qu'A. Bourdin qualifie d'« émergente » dès 1979. En ce qui concerne les habitants défavorisés de ces espaces réhabilités, toutes les études montrent qu'une part d'entre eux, variable en fonction des contextes, est perdante.

Ce qui ressort, deuxièmement, d'un certain nombre de travaux, c'est la part d'intentionnalité derrière ces mobilités de population, qui ne sont toutefois pas aussi massives que celles liées aux opérations de rénovation². B. Duriez s'interroge ainsi sur la signification politique de l'intervention publique dans l'habitat ancien, dont un des objectifs affichés est la résorption de l'habitat insalubre. À partir de l'exemple de la réhabilitation des courées de la ville de Roubaix, il démontre que le discours sur l'insalubrité « vient toujours de l'extérieur et que l'intervention sur l'habitat ancien obéit à d'autres nécessités que celles imposées par l'état des logements » (Duriez, 1979 : 38). Tant que cet habitat est nécessaire, c'est-à-dire tant que rien d'autre n'est prévu pour accueillir les populations qui y vivent (actifs et ouvriers qualifiés avant la construction de HLM neufs, inactifs, ouvriers non qualifiés et immigrés ensuite), il demeure tel quel. C'est lorsque la nécessité du maintien de cet habitat décroît que le discours sur l'insalubrité grandit et entraîne une série de mesures politiques : « avec la suppression de cet habitat, c'est bien la suppression d'une population et de son mode de vie qui est engagée » (Duriez, 1979 : 40). Cette intervention publique à Roubaix entre dans le cadre d'une recomposition de la population (refoulement des étrangers et leur remplacement par des couches moyennes et ouvrières françaises). D'autant qu'elle survient au moment où l'industrie textile connaît une nouvelle étape dans sa transformation et dans son désengagement de l'agglomération roubaisienne (liés aux logiques de réorganisation scientifique du travail et de délocalisation des industries décrites dans la section précédente). Finalement, selon B. Duriez, la réhabilitation de l'habitat ancien, couplée à des actions de revitalisation du centre, a pour objectif de transformer la ville au profit d'une autre couche sociale que celle qui traditionnellement vivait dans les courées. En plus des transformations de l'habitat, la création d'une nouvelle centralité bénéficie aux couches moyennes en ascension sociale (commerçants dynamiques, fonctionnaires, enseignants, cadres, etc.).

La réhabilitation, bien qu'elle diffère de la rénovation proprement dite en laissant subsister la ville ancienne, a toutefois des conséquences similaires sur le peuplement de ces quartiers. L'étude des

¹ M. Blanc reproche même à M. Castells d'avoir délibérément exclu la restauration du quartier du Marais de son étude des conséquences de la rénovation urbaine à Paris. Ce reproche réside selon lui dans le fait que la frontière entre rénovation et restauration ne tient parfois qu'aux différentes phases d'une même opération. Nombre de projets de rénovation initiaux se sont ainsi finalement transformés en opérations de restauration, souvent en raison d'un financement insuffisant (Blanc, 1979 : 8).

² À noter toutefois que ces mobilités s'étalent sur plusieurs années et qu'elles sont spontanées pour un très grand nombre. D'où une mesure difficile, mais qui ne réduit en rien le phénomène.

opérations de réhabilitation menées dans les années 1970 et 1980, ou plus récemment, montre que le tri opéré dans la population s'inscrit dans des objectifs politiques et urbanistiques parfois à moyen ou long terme : changement dans la composition de la population d'un lieu et changement de fonction de ce lieu. La réhabilitation, comme la rénovation, lorsqu'elle atteint ses objectifs, aboutit à une restructuration de l'espace urbain selon de nouvelles logiques qui excluent une grande partie des anciens habitants et des anciennes fonctions de cet espace.

1.1.2.2 Continuité des actions sur la ville

Les actions dans les quartiers anciens se sont poursuivies dans les décennies 1990 et 2000. Ponctuellement, des actions de rénovation (de démolition-reconstruction) sont mises en place, ciblées sur quelques immeubles d'un quartier. Elles se mêlent souvent à des actions de réhabilitation du bâti ancien, toujours dans un objectif de lutte contre l'insalubrité et de revalorisation d'un quartier au sein d'une agglomération. Ce fut le cas du quartier de Belleville à Paris, étudié par P. Simon (1994). Les OPAH demeurent des outils très utilisés de revalorisation d'un espace, même dans les très petites villes ou dans les bourgs ruraux.

Des politiques publiques de plus grande envergure ont cependant été mises en place au niveau national, incluant des espaces autres que ceux de la ville héritée du XIX^e siècle : les grands ensembles des années 1960-1970. Certains, construits rapidement avec les idées et les moyens de l'époque pour précisément faciliter les actions de rénovation urbaine dans les centres, ont en effet mal vieilli et, du fait de leurs contextes sociaux difficiles, se retrouvent aux premiers plans des préoccupations des pouvoirs publics qui cherchent à les faire évoluer. Une politique de renouvellement urbain est ainsi mise en place en France à partir de 1999 et surtout avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000. Les objectifs de ce programme national visent « la relance de quartiers (d'habitat social prioritairement, mais pas exclusivement) en déshérence, moyennant une intervention très volontaire et diversifiée sur l'habitat, l'emploi, la sécurité, l'école, etc. Le concept de renouvellement urbain implique un réinvestissement sur des sites ayant un potentiel économique sous-utilisé, un remodelage des quartiers avec une part de démolition-reconstruction qui complète la réhabilitation de l'habitat existant. Il implique aussi une nouvelle articulation des quartiers avec le reste de la ville » (Merlin, Choay, 2005 : 767). Si les espaces vers lesquels se tourne l'action ne sont plus les mêmes que ceux des époques précédentes, ce sont toutefois les mêmes enjeux.

Le renouvellement urbain concerne trois types de territoires : les grands ensembles, construits hâtivement dans les années 1960-1970, les « terrains bruns » résultant du repli de l'activité industrielle dans les zones urbaines (Piron, 2003 : 363) et les quartiers péricentaux des villes, dévalorisés et désinvestis, mais situés à proximité des quartiers centraux et bien desservis par les voies de communication, ainsi que par les transports en commun. Ce dernier type de territoire peut se présenter diversement : soit le secteur est ouvert aux logiques du marché immobilier et les opérations sont clairement conçues dans une logique d'aménagement en vue d'une réintégration aux logiques du marché immobilier et ouvertes aux acteurs privés, en particulier les investisseurs qui y jouent un rôle essentiel ; soit il est hors marché et l'intervention est totalement publique, sans possibilité d'évolution ni de changement d'image.

Comme pour la rénovation et la réhabilitation, il y a toujours en premier lieu le constat d'un processus de dévalorisation avancé, puis la mise en place d'un processus de redressement organisé en vue d'augmenter « l'intensité urbaine », c'est-à-dire les activités, la fréquentation et donner plus de « valeur urbaine » au lieu (Piron, 2002a). À terme, les objectifs sont le changement d'image et la valorisation du secteur dans l'ensemble de l'agglomération. Un autre objectif de cette action sur la ville vise également à renforcer l'intensité du processus de métropolisation, à changer l'image d'une ville et de son agglomération, de manière à la rendre compétitive à différentes échelles. Cette dynamique, très forte entre les villes dites « globales » (Sassen, 1991), existe aussi dans des villes

importantes à l'échelle régionale. C'est par exemple le cas de Marseille aujourd'hui, qui cherche à se positionner dans le réseau des villes européennes et méditerranéennes dans le cadre du projet Euroméditerranée (Bertoncello, Dubois, 2010).

La politique de renouvellement urbain, dans le cadre de Grands Projets de Villes (GPV) et par des Opérations de Renouvellement Urbain (ORU), a été mise en place par le gouvernement socialiste de L. Jospin. Elle a été confirmée dans ses grandes lignes après le changement de majorité en 2002, moyennant un changement terminologique. À partir de 2003 et de la loi d'orientation et de programmation pour la ville, le nouveau programme national de rénovation urbaine vise la rénovation de l'habitat dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS), une meilleure insertion de ces zones au sein des agglomérations, mais aussi des objectifs en terme de mixité sociale (Lelévrier, 2010). Commencé en 2004, ce programme doit s'étendre au moins jusqu'en 2013. Des travaux en cours, notamment ceux menés par C. Lelévrier, ont pour objectif d'en mesurer les effets. Les moyens alloués à cette rénovation urbaine sont importants et passent par une institution créée à cet effet : l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

L'action sur la ville est donc continue, et si les termes changent, les motivations et les logiques de cette action demeurent les mêmes. Rénovation urbaine, réhabilitation, renouvellement urbain puis à nouveau rénovation, correspondent à différentes conceptions de l'action sur la ville, différents contextes politiques et différentes époques. Les moyens juridiques, techniques et financiers ne sont pas non plus les mêmes. Toutefois, il y a toujours une dimension stratégique derrière cette action sur la ville. Pourquoi agir à un moment donné sur un espace précis ? Pourquoi tel quartier et non tel autre ? Pour H. Coing, si les contextes évoluent, trois logiques s'entrecroisent derrière toutes ces formes d'action sur la ville : la lutte contre l'insalubrité, une intervention sur une zone à problème et l'existence d'un potentiel de valorisation (Coing, 2007).

Pourquoi, à un moment donné, l'insalubrité ou les problèmes rencontrés apparaissent-ils comme intolérables et nécessitent-ils une action immédiate ? Selon B. Duriez, les enjeux politiques derrière l'action sur la ville et les discours publics stigmatisant l'habitat insalubre sont étroitement liés. On l'a vu à Roubaix, avec la disparition des activités industrielles les courées n'ont plus de fonction à remplir dans l'organisation de la ville et constituent un obstacle à la revitalisation du centre-ville et à sa reconquête par les classes moyennes et supérieures (Duriez, 1979).

Dans des quartiers comme Belleville dans les années 1990, ou Château-Rouge aujourd'hui, c'est tout un parc social de fait qui n'a plus sa place. Car, et c'est là qu'apparaît la troisième logique identifiée par Henri Coing, celle qui détermine le moment de l'action sur la ville : un potentiel de valorisation existe dans les anciens quartiers populaires. Les constructions atypiques, les courées, les jardinets, les anciens ateliers ou bâtiments industriels ou tout simplement les logements anciens dans des quartiers bien situés en termes de transport, deviennent attractifs pour certaines catégories sociales, dans un contexte de changement de perception des quartiers anciens et d'augmentation des prix de l'immobilier. Alors que les quartiers centraux deviennent inaccessibles pour une grande partie de la population, les anciens quartiers péri-centraux sont investis par des populations nouvelles et étrangères à leur histoire, en lien avec un processus général d'embourgeoisement des villes et, à l'échelle de ces quartiers, d'un processus de gentrification.

1.1.3 L'apport des notions d'embourgeoisement et de gentrification

Embourgeoisement et gentrification sont deux notions qui sont devenues fondamentales pour comprendre l'évolution actuelle des grandes villes¹, dans les pays du Nord mais aussi dans certains

¹ Même si ces deux processus ne sont bien entendu pas les seuls à l'œuvre dans les transformations actuelles des grandes villes.

pays du Sud. Qualifiant toutes deux un processus d'élévation du niveau socioéconomique des habitants d'un espace donné, elles sont parfois confondues l'une avec l'autre. L'ambiguïté du terme d'embourgeoisement en français participe de cette confusion.

1.1.3.1 *Éléments de définition*

L'embourgeoisement, selon le dictionnaire *Petit Robert*, signifie le fait de s'embourgeoiser, de revêtir un caractère bourgeois, c'est-à-dire de prendre les habitudes et l'esprit de la classe bourgeoise (goût de l'ordre, du confort, respect des conventions). Ce terme concerne donc en premier lieu l'évolution sociale et économique d'un individu, qui devient bourgeois ou qui prend des caractéristiques bourgeoises. Il peut ensuite, par extension mais toujours dans une logique de représentation de la société en classes sociales, qualifier l'évolution d'une idéologie ou d'une institution. L'édition de 2010 du *Petit Robert* donne ainsi comme exemple : « le socialisme s'embourgeoise », signifiant par là que cette idéologie perd ses caractéristiques révolutionnaires.

Géographiquement, selon A. Chenu et N. Tabard (1993 : 1747), l'embourgeoisement est une tendance affectant certains espaces (des communes par exemple) où s'accroît entre deux recensements la part des chefs d'entreprises, professions libérales, cadres et ingénieurs par rapport à l'ensemble de la population. Selon ces deux auteurs, et à partir de l'étude de l'évolution socio-spatiale de la population française entre 1982 et 1990, l'embourgeoisement est un phénomène qui caractérise « des espaces déjà bien dotés en catégories aisées que sont les centres et certaines communes de banlieues des grandes unités urbaines » (1993 : 1758). Il peut prendre deux formes différentes, en fonction des espaces qu'il affecte, qui peuvent être des zones déjà massivement occupées par les catégories aisées, ou bien des zones où les catégories intermédiaires sont plus présentes. Dans le premier cas, l'embourgeoisement se fait par exclusion de la quasi-totalité des autres catégories sociales, dans des communes déjà très bourgeoises. Ce que les deux auteurs appellent des communes relevant du style « Neuilly-Auteuil-Passy ». Dans le second cas, où la « réserve est encore importante, la polarisation s'effectue par renforcement direct du poids des catégories aisées » (Chenu, Tabard, 1993 : 1747). Cette progression peut résulter de l'arrivée de couches plus aisées dans des communes ou arrondissements jusqu'alors sociologiquement mixtes ou plutôt populaires, mais aussi de l'ascension sociale de populations résidant sur place, sans qu'il n'y ait de remplacement de population. Ce type d'embourgeoisement, toujours selon ces auteurs, est surtout caractéristique en France des grandes villes aisées de province : Lyon, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Tours. C. Bidou-Zachariasen (2003b) y ajoute les arrondissements du nord et de l'est parisien. Enfin, sans utiliser le terme d'« embourgeoisement », E. Préteceille montre que, pour la période 1990-1999, ce mouvement est assez général en Île-de-France et traduit spatialement l'évolution d'ensemble de la structure de la population active (2003 : 120).

La gentrification est une forme particulière du processus d'embourgeoisement, bien qu'elle ait été souvent confondue avec celui-ci. De nombreux auteurs français ont d'ailleurs maintenu la confusion en traduisant le terme anglais de *gentrification* par embourgeoisement, ambiguïté qui est aujourd'hui entretenue dans le langage courant par les médias, qui utilisent indifféremment les deux termes. Or, à la différence de l'embourgeoisement, la transformation sociale d'un espace en gentrification est due en premier lieu à l'arrivée de populations nouvelles, aux revenus plus élevés que les habitants déjà en place et qu'ils remplacent peu à peu, du fait d'un processus d'éviction. Il ne s'agit donc pas de l'élévation sociale et/ou économique d'un groupe déjà en place. En plus de la composition sociale de la population, les nouveaux arrivants contribuent également à la transformation sociale de la vie du quartier (du fait de leurs modes de vie, de leurs pratiques spatiales et sociales). Enfin, le processus de gentrification a une dimension spatiale très importante : il s'agit de la transformation physique d'un espace : un quartier, un immeuble ou un logement. Selon la définition de C. Hamnett, qui est celle que j'adopterai pour la suite de ce travail, la gentrification est :

« un phénomène à la fois physique, économique, social et culturel [qui] implique en général l'invasion de quartiers auparavant ouvriers ou d'immeubles collectifs en dégradation par des groupes de classes

moyennes ou aisées et le remplacement ou le déplacement de beaucoup des occupants originaux de ces quartiers. Cela implique la rénovation ou la réhabilitation physique de ce qui était auparavant un stock de logements très dégradés et son amélioration pour convenir aux besoins des nouveaux occupants. Au cours de ce processus, le prix des logements situés dans les quartiers concernés, réhabilités ou non, augmente fortement. Un tel processus de transition des quartiers implique en règle générale un certain degré de transformation des statuts d'occupation, de la location à la propriété occupante » (Hamnett, 1984 : 284).

Embourgeoisement et gentrification sont donc des processus distincts l'un de l'autre, qui ne touchent pas les mêmes types d'espaces et ne sont pas forcément repérables aux mêmes échelles.

Malgré l'existence d'un article en français de F. Dansereau, paru en 1985 dans la revue *Sociologie du Travail*, le terme de gentrification n'est arrivé en France que dans les années 1990. Notamment grâce à la traduction d'un article de C. Hamnett, par C. Rhein (1997), qui cherche à faire entrer cette notion dans les débats de la géographie urbaine française. Cette nouvelle notion fait son entrée dans deux dictionnaires spécialisés en 2003 : dans le dictionnaire de J. Lévy et M. Lussault, sous la plume de C. Hancock, et dans le *Dictionnaire du logement et de l'habitat*, dans un article de J.-P. Lévy. La même année, un ouvrage collectif coordonné par C. Bidou-Zachariasen contribue à diffuser l'usage de la notion dans les milieux scientifiques (Bidou-Zachariasen, 2003a), comme un article de la même auteure publié dans la revue *Esprit*, dont le titre provocateur « La gentrification, un tabou français ? » relève le retard pris dans l'utilisation de cette notion par la recherche urbaine française (Bidou-Zachariasen, 2003b). Une série de thèses sur le sujet est lancée dès ces années, portant sur Paris, Lyon, Grenoble et Lisbonne, mais aussi Montreuil et Montréal (Fleury, 2007 ; Giroud, 2007 ; Clerval, 2008b ; Collet, 2010 ; Giraud, 2010). Dans la seconde moitié des années 2000, l'usage du terme en français connaît un succès très rapide au point d'être aujourd'hui présent dans les médias et le langage courant, parfois de manière abusive. Or cette notion est utilisée pour analyser des situations de plus en plus variées et complexes de changement urbain.

Il est nécessaire de s'arrêter un instant afin de retracer l'histoire de cette notion et de son usage, mais aussi de rendre compte des débats relatifs à ce concept, ainsi que les nouvelles questions qu'il suscite actuellement.

1.1.3.2 Apparition de la notion de gentrification et débats théoriques

Le néologisme « gentrification » est apparu au Royaume-Uni sous la plume de R. Glass, en 1964. Au début des années 1960, cette sociologue urbaine travaillant sur les espaces ouvriers londoniens a observé un processus de peuplement nouveau dans certains quartiers populaires du district d'Islington à Londres, dans le nord de la City. Dans un ouvrage sur le changement urbain et social à Londres, publié en 1964, elle décrit cette évolution de population et les transformations des logements qui s'ensuivent, en inventant le terme de *gentrification* :

« L'un après l'autre, de nombreux quartiers ouvriers londoniens ont été envahis par la classe moyenne – supérieure et inférieure –. De petites maisons modestes et miteuses – deux pièces au rez-de-chaussée et à l'étage – ont été reprises en fin de bail et sont devenues d'élégantes résidences de prix. Des maisons victoriennes plus vastes, dégradées plus ou moins récemment – elles avaient été transformées en meublés ou divisées en appartements – ont été réhabilitées. [...] Souvent, le statut social et la valeur actuelle de ces logements sont inversement proportionnels à leur taille, et dans tous les cas, ont considérablement augmenté par rapport aux niveaux précédents dans leur quartier. Une fois que ce processus de « gentrification » commence dans un quartier, il s'étend rapidement jusqu'à ce que tous ou presque tous les habitants des classes populaires soient déplacés, et que le profil social d'ensemble du quartier ait été changé » (Glass, 1964 : XVIII. XIX [traduction Clerval, 2008b : 14].

Pour nommer ce processus nouveau, qui va à l'encontre de l'étalement urbain des années 1960 et qui contredit les modèles d'organisation urbaine existants, R. Glass invente un néologisme à partir de la notion anglaise de *gentry*¹. Par analogie, et non sans ironie, elle l'utilise pour désigner la nouvelle *urban gentry*, ces membres de la classe moyenne qui, contrairement à leurs prédécesseurs et même à une grande partie de leurs contemporains, choisissent de s'installer en centre-ville plutôt qu'en banlieue. Selon F. Dansereau, même s'il ne concerne qu'une part infime des citadins et qu'il ne signifie pas du tout un inversement de la tendance de peuplement, ce retour en ville « spontané » et la revalorisation des quartiers anciens qu'il implique constituent une rupture par rapport aux tendances antérieures au déclin des quartiers centraux et à leur « réanimation » par des opérations de rénovation ou de réhabilitation, initiées ou alimentées par des fonds publics au cours de la période 1950-1970 (1985 : 191-192). Cette « reconquête » des quartiers anciens est initiée, puis portée et récupérée par des fractions diverses des classes moyennes. À partir de plusieurs études de cas, T. Pattison a schématisé dans sa thèse de doctorat en 1977 les différentes séquences de la gentrification. Ce schéma a ensuite été repris dans la plupart des études ultérieures.

Dans un premier temps, la reconquête d'un quartier proche du centre-ville où les habitations assez détériorées physiquement ont conservé un certain intérêt du point de vue historique et architectural, est amorcée par un petit groupe de personnes audacieuses (les envahisseurs), qui achètent des logements à bas prix. Elles les rénovent, souvent par leurs propres moyens. Ce sont surtout des ménages jeunes, appartenant aux professions intellectuelles et artistiques, avec une surreprésentation des personnes seules, des couples sans enfants et des homosexuels : « la bohème ou l'avant-garde armée d'un capital culturel plutôt que financier », selon F. Dansereau (1985 : 194).

Dans un second temps, le mouvement s'amplifie, alimenté par les mêmes catégories sociales, et le quartier gagne en visibilité. Cela favorise ainsi l'arrivée d'un nouveau groupe, plus soucieux des risques (les pionniers), mais aussi la convoitise des investisseurs et des spéculateurs. Les pouvoirs publics accompagnent cette mutation en « labellisant » le quartier : en désignant des aires historiques et en améliorant les équipements collectifs par exemple. Ce qui attire alors les promoteurs professionnels qui, par leurs investissements dans le quartier, font monter encore les prix de l'immobilier. À ce stade, les nouveaux arrivants appartiennent désormais aux classes moyennes en ascension sociale : les « *yuppies* » (*young urban professionals*). Le délogement des anciens occupants, amorcé dès la deuxième étape, atteint son apogée avec la hausse des prix généralisée.

Au stade final, le quartier se stabilise comme « zone reconquise » (Dansereau, 1985 : 195). Le peuplement est à nouveau homogène, du fait de l'éviction des classes populaires et la plupart des propriétés ont été rénovées. Les espaces publics ont été réhabilités et de nouveaux commerces ont remplacé les anciens, reflétant les styles de vie des nouveaux résidents (Lehman-Frisch, Capron, 2007). La transformation des commerces et des activités dans un quartier en gentrification est décrite dans la plupart des études de cas ou des écrits théoriques, mais il s'agit rarement d'un objet de recherche en soi (à l'exception de quelques travaux, dont celui de M. Van Crielingen et d'A. Fleury sur le quartier Oberkampf à Paris en 2006). Cependant, si la gentrification est avant tout un processus résidentiel, la transformation des commerces semble suivre très rapidement celle des logements dans les cas décrits dans la littérature nord-américaine et européenne.

Ce réinvestissement des centres anciens par de nouvelles populations, plus aisées et plus instruites que les précédentes, est observé dans les décennies 1970 et 1980 dans de nombreuses grandes villes nord-américaines mais aussi européennes et notamment françaises. En témoignent les écrits d'A. Bourdin sur « la nouvelle petite bourgeoisie » (Bourdin, 1979 : 20), caractérisée par « un mode de vie spécifique, dans lequel la consommation culturelle prend une place primordiale (Bourdin, 1979 : 34), comme les recherches de C. Bidou sur « les nouvelles classes moyennes » (Bidou, 1984), les écrits de

¹ Ce terme désigne la petite noblesse rurale des XVIII^e et XIX^e siècles en Angleterre, située dans la hiérarchie sociale et économique en dessous de l'aristocratie terrienne anglaise, mais au-dessus des fermiers (Corbillé, 2007).

J.-Y. Authier sur les « accédants culturels » qui réhabilitent leurs logements dans le quartier populaire de Saint-Georges à Lyon (Authier, 1993), ou encore les « cosmopolites » décrits par P. Simon à Belleville en 1994. La reconquête des quartiers autrefois délaissés par les couches sociales élevées suscite de nombreuses interrogations (Haumont, Lévy, 1998). Si le terme de gentrification n'est pas utilisé, le phénomène est bien perçu par ces différents auteurs, qui constatent l'installation de populations nouvelles dans d'anciens quartiers populaires, transformant leurs logements et, peu à peu, l'animation du quartier. Ainsi, S. Chalvon-Demersay, à l'image de R. Glass mais sans s'appuyer sur ses travaux ni sur d'autres écrits nord-américains, observe les transformations d'un quartier populaire parisien, le quartier Daguerre dans le 14^e arrondissement :

« Apparemment préservé, épargné par les changements brutaux de la rénovation urbaine, ce quartier connaît depuis quelques années un certain nombre de modifications liées à l'afflux d'une vague d'habitants récents appartenant à ce qu'on pourrait appeler "les nouvelles couches moyennes". Attirés par le pittoresque de ce site et par la tradition d'artistes de la colline Montparnasse, ces nouveaux habitants s'installent dans les appartements libérés par la mort ou les départs d'une population vieillissante et entraînent par leur présence une transformation de l'espace et des rapports sociaux » (Chalvon-Demersay, 1984 : 1).

Ces nouveaux habitants, plus jeunes que les anciens, occupant des emplois dans les domaines intellectuels ou artistiques, ont des modes de vie très différents de ceux des populations plus anciennes avec lesquelles ils cohabitent. Ils transforment leur logement, changeant parfois la fonction de celui-ci, notamment lorsqu'il s'agissait à l'origine d'un atelier. Elle décrit des décors soignés et personnalisés, qui contribuent à l'appropriation de l'espace des logements et de celui du quartier. Ce dernier est présenté comme « un village » dans les discours des nouveaux habitants, qui n'ont cependant très peu, voire aucun contact avec les habitants plus anciens avec lesquels ils n'ont en réalité que peu d'occasions d'entrer en relation (Chalvon-Demersay, 1984 : 51). C'est avant tout le désir de demeurer dans Paris, la centralité et l'accès à la vie culturelle et sociale parisienne qui les ont amenés à se tourner vers ce quartier, où les prix relativement bas des logements leur ont permis de s'implanter.

Il ressort de ces différentes recherches, sur Paris ou sur Lyon, que les grandes villes françaises ont connu dès les années 1970-1980 des processus de gentrification. La brève présentation de ces quelques travaux montre que, même si le terme de gentrification n'est couramment entré dans le vocabulaire de la recherche urbaine en France que dans les années 1990, nombre de chercheurs français se sont penchés bien avant sur l'étude de quartiers anciens « où il se [passait] des choses » (Authier, 1993 : 245).

Durant les années 1980, les questionnements sur le processus de gentrification suscitent de nombreux débats au Royaume-Uni, aux États-Unis et au Canada, alors que le phénomène s'amplifie et touche de plus en plus de villes. Les échanges sur ses causes sont vifs et riches d'interprétations théoriques. Dans son article de 1985 (sur lequel je m'appuie en partie pour rédiger cette sous-section), F. Dansereau revient sur ces débats en identifiant les partisans de deux schémas explicatifs différents : le premier analyse la gentrification sous l'angle de la demande, tandis que le second met en avant, dans une perspective plus économique, la question de l'offre.

Une première analyse des facteurs explicatifs de la gentrification s'appuie sur la mise en évidence d'une demande nouvelle de la part de populations aux valeurs culturelles et aux modes de vie différents de ceux de leurs prédécesseurs et d'une partie de leurs contemporains. Ce nouveau groupe social, identifié par les sociologues aux États-Unis comme en France sous les noms de « classe émergente » ou de « nouvelle couche moyenne », se constitue par le passage d'une société industrielle à une société post-fordiste. Il mobilise des individus diplômés, aux appartenances transversales aux catégories traditionnelles (professions intellectuelles supérieures, professions libérales, contremaîtres, artistes ou instituteurs par exemple) (Lévy J.-P., 2003a : 200). Bien que très hétérogènes socialement et économiquement, ces individus partagent des caractéristiques

sociodémographiques et des goûts communs : « l'arrivée à maturité de la génération du *baby-boom*, le départ précoce du foyer parental, l'allongement de la scolarité et l'entrée tardive dans la vie conjugale de cette génération, de même que sa faible fécondité, la généralisation du travail féminin et la fréquence des divorces [qui] concourent à la multiplication des ménages de taille réduite, auprès desquels la localisation et le style de vie de la banlieue n'ont jamais exercé un magnétisme puissant » (Dansereau, 1985 : 197). Un nouveau mode de vie proche des espaces de travail et de loisirs attire ces individus ou ces ménages pour lesquels le fait de résider en ville, dans des quartiers centraux, est une ressource.

Sur ce substrat démo-économique, viennent se greffer de nouvelles valeurs culturelles, communes à ce groupe très hétérogène. F. Dansereau (1985 : 197) décrit les résultats de travaux, aux États-Unis, dont les auteurs « font remonter aux mouvements de contestation et à la "nouvelle culture" des années 1960, dans laquelle ont baigné les couches instruites alors en période de formation, les valeurs favorables à la réappropriation des quartiers anciens : opposition au gaspillage de la société de consommation, attachement à la préservation de l'environnement et du patrimoine bâti, recherche d'une société conviviale et pluraliste favorisant l'expérimentation sociale et la réconciliation du privé et du public, du travail et du ludique. Cet amalgame de valeurs, transversal aux discours multiples que les couches moyennes produiront sur elles-mêmes dans différentes sphères d'activité (activités et revendication professionnelles, mouvements pour la défense de l'environnement, luttes de quartiers) sera largement récupéré ou gagnera tout simplement en diffusion au rythme même de l'investissement des lieux du pouvoir par ces mêmes couches moyennes : médias, universités, bureaux d'études, services techniques chargés de la gestion de l'habitat, de l'urbanisme et du culturel » (Dansereau, 1985 : 197).

En France, C. Bidou insiste aussi sur les valeurs culturelles de ces nouvelles couches moyennes des décennies 1970-1980 et sur ce qu'elle nomme « leur travail de construction idéologique ». La spécificité de ce groupe social tient à la révolution des mœurs et de la culture qui s'est opérée en Europe occidentale après 1968, à l'expansion d'une morale individualiste négociée, ainsi qu'à un accès nouveau au politique (Bidou, 1984). Parallèlement, le déclassement progressif des élites traditionnelles, « l'archéo-bourgeoisie » définie par A. Bourdin (1979) et décrite plus haut, permet à cette nouvelle couche sociale de réaliser son ascension et d'investir les lieux du pouvoir.

Dans cette acception, la gentrification serait « la traduction spatiale de cette construction sociale nouvelle » (Lévy J.-P., 2003a : 200). En 1981, D. Ley, à partir de travaux réalisés sur des villes canadiennes, est le premier à montrer que les changements dans les structures de production ont fait émerger une nouvelle élite dont les exigences culturelles, les goûts, les styles de vie et les modes de consommation sont en phase avec la gentrification. Leur arrivée dans les centres anciens leur permet de revendiquer la mixité sociale et la cohabitation avec les couches populaires, l'espace-village, l'histoire des lieux, le patrimoine, etc. Ils se constituent ainsi « une identité résidentielle congruente avec [leur] identité sociale, dans un contexte global où les centres-ville deviennent de plus en plus des villes de cols blancs » (Lévy J.-P., 2003a : 200, citant Moore, 1982). Le patrimoine retrouvé, celui des quartiers bourgeois comme des quartiers ouvriers, réhabilité et enfin « réinventé » (Bourdin, 1984) sert de support à cette nouvelle identité résidentielle, qui demeure très ambiguë. J. Rémy, à partir de l'expérience européenne, conclut à « la genèse d'une orientation collective nouvelle », née de « la convergence non intentionnelle d'acteurs divers [...] dont la diversité d'intentions débouche sur une solidarité d'effets » (Rémy, 1983 : 298).

Ces acteurs trouvent tous avantage et/ou intérêt au réinvestissement des quartiers anciens, à une époque de transition où les rapports au passé s'inversent : « l'image des quartiers anciens étant ainsi revalorisée à partir du rejet de l'architecture moderne, jugée inapte à permettre la réalisation des aspirations nouvelles, une population relativement aisée va se substituer à la population plus ou moins marginale et à faible capacité financière qui s'y était vu reléguer du temps de leur "disgrâce" » (Rémy, 1983 : 307). Dès le début des années 1980, en s'appuyant sur l'étude des quartiers anciens

des grandes villes européennes, J. Rémy décrit très nettement un processus de gentrification de ces espaces (transformation des immeubles, de l'espace public, mais aussi des activités) : « lorsque ces quartiers anciens sont aussi des quartiers centre urbains, ils vont tendre à s'affirmer, non pas dans le cadre d'une hiérarchie fonctionnelle, mais dans une position de supra-fonctionnalité où l'ambiance et la rencontre sont au moins aussi importantes que l'usage. Ainsi, on va voir s'y installer des artisanats et commerces "de luxe" de type divers qui vont progressivement chasser les artisanats et commerces strictement utilitaires. Le quincaillier qui vend des clous et des tournevis va être, s'il ne se "reconvertit" pas, chassé par celui qui offre toute la gamme des articles ménagers en cuivre, en fonte ou en verre scandinave et le légumier qui s'en tient aux légumes courants et de saison ne pourra "tenir" face au marchand de primeurs qui vend des produits exotiques, des asperges en janvier et des endives en juillet... » (Rémy, 1983 : 307).

Sans négliger les phénomènes de récupération des nouveaux mouvements d'idées par les acteurs économiques ou politiques dominants, il faut, selon J. Rémy, poser l'antériorité de la demande de tous ces acteurs individuels. La « diversité d'intentionnalités » et la « solidarité d'effets » dont il parle (1983 : 297) rejoignent les « alliances complexes » décrites par F. Dansereau (1985 : 198), « forgées entre certaines fractions jeunes des classes moyennes en quête de mobilité sociale ascendante, des jeunes mobiles descendants quoique armés d'un fort capital intellectuel, et des milieux sociaux marginaux, [...] ou de certaines fractions des classes moyennes arrivées économiquement mais à l'affût de consécration symbolique ».

La grande diversité de ce groupe social et les différents motifs de la demande de revalorisation des quartiers anciens font souligner par J. Rémy, comme par d'autres auteurs, les ambiguïtés de ce nouvel art d'habiter les quartiers anciens. La première ambiguïté tient à la grande diversité de ce nouveau groupe social, difficile à cerner et à transformer en catégorie. La nébuleuse des positions sociales et la grande diversité des revenus des membres de ces « nouvelles classes » ou « nouvelles couches » moyennes (Bidou-Zachariasen, 2004) participe de ce flou. Vingt-cinq ans plus tard, cette question n'est pas résolue et la définition des contours des couches ou classes moyennes suscite toujours de nombreux débats en sciences sociales. La seconde ambiguïté réside dans le fait que les gentrificateurs, par leur mode de vie et particulièrement de consommation, contribuent à la disparition des commerces et des activités « traditionnelles », qui leur ont souvent beaucoup plu au moment de leur installation.

D'autres auteurs, à l'exemple de N. Smith, géographe américain à l'approche « radicale », ont étudié les causes de la gentrification dans une perspective complètement différente de celle défendue par D. Ley. Leur schéma explicatif, plus économique que sociologique, s'appuie sur une étude des conditions structurelles de l'offre (liées à la désindustrialisation et à la concentration dans certaines villes des activités tertiaires nouvelles). Les transformations structurelles des économies industrielles avancées et en particulier de la base économique des villes deviennent ainsi le facteur explicatif de la gentrification. Les transformations de l'espace urbain sont uniquement imputées « à la volonté des producteurs d'espaces qui détiennent un pouvoir dominant sur la scène nationale et locale, par opposition aux microdécisions des ménages » (Dansereau, 1985 : 198). Une des premières à illustrer ce modèle explicatif (en y ajoutant aussi des facteurs culturels) est S. Zukin, qui a étudié le phénomène des *lofts* new-yorkais (1982), en expliquant les conditions de production de ce nouveau mode d'occupation de l'espace urbain. L'influence active de ceux qu'elle appelle « l'élite patricienne » dans la désindustrialisation de Manhattan, l'asphyxie des petites entreprises et l'alliance qui s'établit entre cette élite et les groupes d'intellectuels et de militants opposés à la rénovation urbaine, ont eu pour conséquence la protection du caractère historique des *lofts* et la légalisation de leur nouveau statut de logements. Ces changements se produisent alors que les politiciens locaux, voyant leur

électorat traditionnel ouvrier quitter le centre du fait de la désindustrialisation, se tournent vers les couches artistiques et intellectuelles montantes¹.

À la différence de la problématique de S. Zukin, qui fait intervenir le culturel et le politique dans l'explication de la reconquête, d'autres analyses se limitent uniquement, à l'époque, à un structuralisme économique très strict. C'est le cas de N. Smith (1979, 1986), pour lequel, les exigences de la production, c'est-à-dire l'accumulation capitaliste, sont des éléments beaucoup plus importants que les changements intervenus dans l'ordre de la consommation pour expliquer l'apparition du phénomène. Selon cette approche radicale, la gentrification est un mouvement de retour à la ville des capitaux et non des habitants. Seuls les mécanismes de l'économie foncière permettent d'expliquer le retour vers les centres-ville des classes moyennes et aisées. Pour lui, les facteurs déclencheurs sont les structures des marchés fonciers et immobiliers. D'où sa proposition de la théorie du *rent gap*, traduit en français par « différentiel de loyer ». Lorsque les banlieues résidentielles huppées deviennent trop chères, l'investissement en capital immobilier est moins rentable, car trop élevé par rapport aux profits escomptés par les loyers. Les investisseurs préfèrent alors s'engager dans des zones à faible coût où le différentiel de loyer leur est plus profitable (Lévy J.-P., 2003a : 199). Si l'existence du différentiel de loyer n'est pas remise en question dans le débat sur la gentrification, les opposants de N. Smith dans les années 1980 lui reprochent d'oublier totalement le rôle des acteurs individuels dans le processus : ce différentiel est obtenu parce que les nouveaux arrivants acceptent de payer plus cher leur logement que les anciens habitants. Or, il existe beaucoup de quartiers anciens centraux ou péri-centraux dévalorisés qui ne se gentrifient pas pour autant, en particulier parce que les couches moyennes refusent de les habiter. Le quartier de Brixton à Londres, étudié par Y. Marin à la fin des années 1990, en est un exemple (Marin, 1998). Le différentiel de loyer est bien nécessaire pour déclencher le processus, mais il n'est pas suffisant.

Une troisième position, aujourd'hui largement admise par la communauté scientifique, (y compris par N. Smith qui a peu à peu intégré à sa réflexion les apports de D. Ley) a été défendue par C. Hamnett (1997). Selon lui, il est nécessaire de dépasser l'opposition des théories développées plus haut (entre structure et action, production et consommation, capital et culture, offre et demande), qu'il juge complémentaires et reflétant différents aspects d'un même objet. Une explication de la gentrification doit à la fois tenir compte de la production des quartiers dévalorisés et de logements dégradés, comme de la production des gentrificateurs et de leurs modes spécifiques de consommation et de reproduction. Dans un article au titre provocateur : « les aveugles et l'éléphant », traduit en français par C. Rhein (1997), C. Hamnett estime que les différentes théories élaborées, et qui s'opposent les unes aux autres, mettent l'accent sur des éléments différents et cependant cruciaux de la gentrification : comme dans la fable d'Esop sur les aveugles et l'éléphant, chacune de ces théories ne perçoit qu'une partie de l'éléphant de la gentrification et c'est pourquoi il propose une « théorie intégrée ». Pour cela, il distingue trois champs explicatifs de la gentrification : la transition vers une société post-industrielle et une économie de services ; l'émergence d'une nouvelle classe moyenne adoptant des comportements différents (donc des stratégies de localisation différentes), notamment du fait de nouvelles logiques de déplacement domicile/travail ; et l'existence d'un *rent gap*.

Dans un premier temps, toujours selon C. Hamnett, l'explication de la gentrification commence par les facteurs de la production et de la concentration des fractions clés de la classe de service dans un certain nombre de métropoles. Ce changement dans les structures de production et dans la division sociale et spatiale de la division du travail dans les pays capitalistes avancés permet la naissance d'un nouveau groupe social (la nouvelle classe émergente ou les nouvelles couches moyennes déjà

¹ Selon elle, ce marché résulte d'une « synergie entre politiques, promoteurs immobiliers, institutions financières et membres de "l'élite patricienne", qui interviennent à la fois comme mécènes, conservateurs des valeurs historiques et architecturales, propriétaires de vastes zones du centre-ville en quête de revalorisation et détenteurs de postes de commande dans les sièges sociaux des banques et des entreprises d'envergure nationale »¹ (Zukin, 1982 ; citée par F. Dansereau, 1985 : 198).

évoquées), dont certaines fractions peuvent potentiellement devenir des gentrificateurs. La question qui se pose ensuite pour C. Hamnett, est la suivante : pourquoi certaines villes sont-elles touchées et pas d'autres ?

Pour y répondre, il mobilise les deux théories classiquement opposées depuis des années : celle du *rent gap* et celle de la demande de consommation. La gentrification est possible s'il existe un parc de logements gentrifiables dans les centres-ville, c'est-à-dire des propriétés dévaluées, résultant d'un mouvement antérieur de suburbanisation et de décentralisation. La valeur potentielle de ces propriétés est supérieure à leur valeur courante. Toutefois, l'existence du différentiel de loyer n'explique pas tout et il faut que ce parc de logements dévalorisés rencontre une demande effective de la part de gentrificateurs potentiels. Cela peut résulter de l'incapacité financière d'acheter une maison en banlieue ou un logement dans un autre quartier de la ville, et/ou d'une préférence pour la vie dans les centres, à proximité des emplois et des équipements culturels et sociaux. Cette préférence pour les centres-ville est à mettre en lien avec les changements structuraux de la société (tertiarisation des emplois, changements démographiques) et des styles de vie (notamment du fait de l'entrée massive des femmes sur le marché de l'emploi salarié, l'augmentation du nombre de célibataires et de couples biactifs sans enfants). Pour clore définitivement le débat sur les facteurs de la gentrification, C. Hamnett conclue sa démonstration en précisant que « sans cette demande effective, créée par l'attraction pour la vie en centre-ville, il est peu vraisemblable que la gentrification se produise, aussi importante l'armée de gentrificateurs potentiels soit-elle, et aussi large le différentiel de loyer soit-il ». Ces trois conditions sont à prendre en compte pour expliquer la gentrification d'un espace, même si l'existence d'un groupe potentiel de gentrificateurs est primordiale (Hamnett, 1997).

Le rôle des politiques publiques dans ces processus de changement social et spatial des quartiers anciens est quasiment absent de l'approche intégrée de C. Hamnett, qui privilégie les facteurs économiques et culturels. Il est toutefois nécessaire de le prendre en compte pour étudier la gentrification dans les grandes villes mondiales, à l'exemple de New-York où la « régénération » urbaine devient une stratégie urbaine globale dans le contexte de compétition entre villes mondiales (Smith, 1996, 2003), de Paris (Clerval, 2008b), de Bruxelles (Van Criekingen, 2001, 2008), ou de Barcelone (Ter Minassian, 2009) et Lisbonne (Giroud, 2007).

De nombreuses études en France ont soulevé le rôle ambigu ou les effets pervers des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et, dans un contexte de concurrence entre les communes pour attirer les richesses, où la mixité sociale est devenue le leitmotiv récurrent de la plupart des politiques locales, les gentrificateurs sont devenus le groupe social stratégique qu'il convient d'attirer à tout prix (Haumont, Lévy, 1998). C'est, de manière parfois ambiguë, le cas à Paris depuis l'arrivée au pouvoir municipal d'une équipe socialiste en 2001 (Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Clerval, 2008b). À Barcelone, depuis une vingtaine d'années la réhabilitation du centre ancien, *Ciutat Vella*, a très clairement comme objectif d'attirer des populations de gentrificateurs, tant au niveau résidentiel qu'au niveau commercial (Ter Minassian, 2009). À Bruxelles, selon les analyses de M. Van Criekingen, les politiques de "revitalisation" ont une propension « à considérer le "retour en ville" des classes moyennes comme une solution en regard de multiples questions de politique urbaine telles que le redressement de l'assise financière des autorités urbaines, la préservation du patrimoine ou la "gestion" des groupes marginalisés » (Van Criekingen, 2006 : 18). Un retour des classes moyennes qui se fait au détriment des classes populaires et qui se traduit dans l'espace par une ségrégation sociale accrue, par le biais de mobilités résidentielles socialement très sélectives. Pour les municipalités, la gentrification est rarement perçue comme un problème, mais presque toujours au contraire comme une chance pour des quartiers anciens dégradés dont on souhaite mettre fin au cycle de dévalorisation et dont on veut changer l'image.

Selon J.-P. Lévy (2003a : 200), les travaux récents soulignent la « complexité des mécanismes de gentrification », remettant de plus en plus en question la linéarité du processus et le schéma idéal-

type de T. Pattison (1977). La gentrification apparaît davantage comme un côtoïement de populations différenciées que comme une succession de vagues d'installation », comme « le produit social d'un jeu complexe » dans lequel sédentaires et mobiles se côtoient, où se conjuguent tout à la fois les mouvements de populations, les décisions d'aménagement, les stratégies d'acteurs et les manières particulières d'habiter et de cohabiter des différents groupes sociaux (Authier, 1998 ; cité par Lévy J.-P., 2003a : 200). Si ce processus ne s'avère pas aussi linéaire dans la réalité que dans les schémas explicatifs théoriques, c'est aussi qu'il suscite parfois des formes de résistance, plus ou moins actives ou passives. N. Smith décrit ainsi les luttes contre la gentrification à New-York, au tournant des années 1980-1990, et l'occupation de Tompkins Square Park dans le Lower East Side par des sans abris, des squatteurs, des militants et des résidents du quartier (Smith, 2003 : 54). Ce type de résistance, souvent portée par des gentrificateurs de la première vague qui sont eux aussi en train d'être délogés par ceux des seconde, voire troisième vagues, a pour objectif de rendre visibles des luttes urbaines comme des positions politiques. Des formes de reconquête sociales rapides et violentes, ou perçues comme telles, sont souvent à l'origine de ces réactions¹. C'est le cas ces dernières années par exemple dans le centre ancien de Mexico, étudié par J. Diaz (2009). D'autres formes de résistance plus passives à la gentrification ont été récemment mises en évidence. En s'appuyant sur l'étude des transformations de deux anciens quartiers ouvriers, l'un à Lisbonne et l'autre à Grenoble, M. Giroud a montré que des formes de résistance par les usages et les pratiques du lieu (résidentielles et quotidiennes) pouvaient remettre en question le déroulement linéaire d'un processus de reconquête, certes plus lent et plus insidieux qu'à Mexico, mais tout aussi encadré par les pouvoirs publics (Giroud, 2007).

Face à ces constats, de plus en plus fréquents, se pose la question de l'irréversibilité du processus de gentrification (tel qu'il est décrit dans la littérature anglo-saxonne de référence). J.-P. Lévy précise qu'« en France les études de peuplement des quartiers anciens centraux dans le temps long montrent surtout l'aspect cyclique des évolutions et la persistance des représentations sociales des quartiers dans la mémoire collective » (2003a : 200). Il propose alors un « déplacement de la question de la gentrification vers celle de la production des marquages sociaux des territoires et des mécanismes plus larges d'embourgeoisement et de déqualification des quartiers » (2003a : 201). La généralisation de l'usage de la notion de gentrification en Amérique du nord, en Europe, en Amérique latine, ou dans les villes du Maghreb (Kurzac-Souali, 2006), conjointement à un effet de mode, contribue aussi à l'atténuation, voire à l'occultation d'autres processus : « l'étiquette de gentrification est devenue un masque qui nuit à l'analyse des processus sociaux aussi bien que de la transformation des villes et qui l'enferme dans des débats outrageusement simplificateurs » (Bourdin, 2008 : 24).

1.1.3.3 Une interrogation croissante sur les formes du processus : l'éclatement de la notion de gentrification ?

Des travaux récents, deux postures semblent émerger et s'opposer. La première prône une utilisation extensive de la notion (Rérat *et al.*, 2008) en étudiant la gentrification comme un phénomène de plus en plus généralisé, qui touche presque toutes les grandes villes du monde et qui serait à mettre en lien avec la mondialisation. N. Smith qui décrivait au tout début des années 1980 la gentrification comme une anomalie locale, la tient désormais pour une stratégie urbaine globale qui

¹ C'est par exemple le cas en 2011, dans le quartier Sainte-Marthe à Paris, un ancien quartier ouvrier où un processus de gentrification très rapide se déroule depuis quelques années (Bidou-Zachariasen, Poltorak, 2008). *La Rôtisserie*, un restaurant associatif très connu dans le quartier et au delà (particulièrement des militants et des associations) est menacée de disparition. Un agent immobilier a acheté en 2005 le local et cherche aujourd'hui à en expulser les restaurateurs, dont le bail a expiré. Un arrêté d'expulsion a été proclamé en janvier 2011. Pétitions, manifestations de soutien et appel à la presse sont régulièrement organisés depuis afin de résister à cet effet de la spéculation immobilière dans le quartier : <http://larotisserie.org/>.

s'est généralisée sous l'effet de la mondialisation, servie par l'intervention publique et les investissements privés (Smith, 2003). Pour ces auteurs, cette généralisation concerne en premier lieu des espaces différents : « si le phénomène concernait, au départ, les quartiers résidentiels centraux et populaires, "colonisés" par les classes moyennes supérieures, la spatialité de la gentrification et son analyse se déclinent aujourd'hui de manière beaucoup plus variée » (Rérat *et al.*, 2008 : 43). Ils font ainsi référence à des travaux récents dans des contextes nationaux multiples, des échelons différents de la hiérarchie urbaine, mais aussi des espaces aux fonctions très diverses : espaces ruraux, espaces touristiques, ainsi que des espaces « super gentrifiés » ou « regentrifiés » (Lees, 2003). De même, pour les logements, ils défendent l'idée d'une *new built gentrification*, c'est-à-dire la gentrification de constructions récentes, proposant donc un véritable élargissement de la définition originelle.

La seconde posture, défendue notamment par A. Bourdin (2008), propose un resserrement de la notion, dont une utilisation excessive et extensive nuirait à la compréhension de processus de changement urbain qui peuvent se produire sur le même espace et en même temps qu'un processus de gentrification, voire être confondus avec lui. Cette position est étayée par plusieurs arguments : il n'est par exemple pas évident que le retour des classes moyennes dans les quartiers anciens, même aidées par des politiques publiques incitatives, entraîne le départ des classes populaires. Une partie d'entre elles demeure sur place et profite aussi du changement d'image du quartier et de l'amélioration générale du confort des immeubles. D'autres facteurs interviennent dans la baisse d'année en année du nombre des classes populaires dans les anciens quartiers centraux : diminution de la part de la population ouvrière dans la population totale, accès à des logements plus confortables dans d'autres quartiers, etc. L'impossibilité de définir réellement les caractéristiques de la « classe moyenne », même en relativisant cette notion par l'utilisation de l'expression « couches moyennes » participe du flou d'un certain nombre d'études de cas sur la gentrification :

« Quand on parle de remplacement par les classes moyennes, s'agit-il de jeunes diplômés qui viennent occuper de petits appartements au centre-ville en attendant de s'installer en périphérie, et qui peuvent avoir un statut socioéconomique relativement modeste, ou bien de professions libérales aisées qui investissent des anciens locaux industriels pour y faire aménager des *lofts* somptueux ? Parle-t-on des intermittents du spectacle et des artistes aisés qui résident parfois dans les mêmes lieux ? Des étrangers qui s'achètent une résidence de quelques dizaines de mètres carrés à Paris ou ailleurs ? Des fonctionnaires moyens qui s'endettent lourdement pour vivre au centre, des cadres d'entreprise qui vendent leur villa une fois leurs enfants élevés ? » (Bourdin, 2008 : 26-27).

Cette diversité des profils, des mobilités et des modes de vie des gentrificateurs a été largement mise en évidence par les travaux de J.-Y. Authier (1996). Reprenant ces interrogations sur les modes de vie, A. Bourdin plaide pour un retour à la définition originelle de la gentrification, en insistant sur la nécessité d'une approche « micro » qui s'attarderait plus sur l'étude des modes de vie dans les quartiers anciens en gentrification (2008). Si des tendances mondiales existent, elles ne sont ni plus ni moins importantes que les configurations locales et leurs spécificités. L'enjeu pour la recherche est alors de rendre compte de la complexité de ces relations¹.

Au total, envisager la gentrification comme l'un des processus (mais pas le seul) contribuant aux transformations des quartiers anciens est certainement une posture plus heuristique que celle du « tout gentrification » et permet de saisir des formes différentes ou nouvelles du processus, plus complexe que ce qu'il était dans les années 1980 et tel qu'il est décrit par une littérature principalement nord-américaine. Cette thèse s'inscrit dans cette approche, d'autant que les travaux récents sur la gentrification et particulièrement les études de cas, font ressortir la diversité des

¹ Ce faisant, A. Bourdin se positionne contre l'approche globalisante de l'analyse des villes (notamment celle de N. Smith) et contre « l'appareillage théorique » construit pour expliquer les causes du phénomène : « la notion de gentrification dans des usages "culturels", minoritaires mais proches de ses origines, pouvait devenir un outil pour contribuer à cette élucidation. Sa confiscation par une théorie assez lourde et une tendance incontestable à s'en servir comme justification d'une empirie anecdotique rendent perplexes sur son utilité » (Bourdin, 2008 : 37).

formes prises par le processus. Non parce qu'il touche des espaces de nature différente (constructions récentes, zones rurales, etc.), mais parce qu'il touche des contextes sociaux et spatiaux de plus en plus complexes.

Ainsi, il apparaît que dans de nombreuses situations le côtoiement de populations diversifiées perdure sans qu'il n'y ait de basculement social, bien que tous les éléments explicatifs de la gentrification soient présents dans les espaces en question, en termes d'offre ou de demande. Alors que les espaces métropolitains se complexifient à une échelle globale, les contextes urbains locaux semblent garder un poids considérable dans l'évolution du processus et, même étudiés sur un temps assez long, beaucoup de cas analysés ne témoignent pas de la transformation irréversible du quartier ni du changement total de la population qui le fréquente (Giroud, 2007). La situation du quartier en gentrification, par rapport aux quartiers voisins, joue également très fortement : un espace en gentrification entouré de quartiers très populaires et défavorisés n'évolue pas de la même manière qu'un autre quartier en gentrification proche d'espaces bourgeois ou déjà gentrifiés (Préteceille, 2003). Il en est de même lorsque le quartier en gentrification compte de nombreux logements sociaux, comme c'est le cas dans l'Est et le Nord parisien. Depuis quelques années, la multiplication des adjectifs accolés à ce terme montre bien que l'avancement du processus est loin d'être aussi simple que sa description dans une partie de la littérature : « gentrification marginale » (Van Criekingen, Decroly, 2003 ; Charmes, 2006), « gentrification inachevée » (Bacqué, Fijalkow, 2006), ou encore gentrification diffuse, sporadique, émergente, etc., et que la forme qu'il prend est en partie dûe à la prégnance de contextes locaux spécifiques (qu'ils soient liés à la structure, l'espace bâti par exemple, ou à la composition sociale de la population). Certains travaux récents sont même revenus sur l'irréversibilité du processus. Des situations de « désembourgeoisement » de quartiers en partie gentrifiés quelques années plus tôt ont ainsi été observées. C'est le cas à Berlin (Bourdin, 2008 : 25), mais aussi à Barcelone, où l'existence de processus de dévalorisation a été mise en évidence dans le centre ancien, dans des zones extrêmement proches de rues en gentrification (Ter Minassian, 2009). La remise en question de la linéarité du processus pose également celle de ses limites, ainsi que l'éventualité de nouvelles formes de résistance.

Récemment, plusieurs chercheurs ont émis l'hypothèse que de fortes concentrations de populations immigrées, ou la présence de centralités commerciales immigrées, dans ou à proximité de quartiers touchés par le processus de gentrification, pouvaient ralentir le déroulement de ce dernier : C. Hamnett à propos de Londres (2003), A. Clerval à propos de Paris (2008b) et H. Ter Minassian au sujet des quartiers historiques de Barcelone (2009). Cette hypothèse a été plusieurs fois émise à propos de la Goutte d'Or (Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Clerval, 2008b, 2011 ; Kaufmann, 2008 ; Pattaroni *et al.*, 2011). Elle reste cependant à vérifier, pour plusieurs raisons : premièrement, parce que la lenteur du processus n'est pas avérée dans l'ensemble du quartier ; ensuite, parce qu'il n'est pas prouvé que, s'il y a frein à la gentrification, ce dernier soit causé par la dynamique commerciale de cet espace (cela pourrait être l'inverse : des activités considérées comme « exotiques » qui attireraient des individus « cosmopolites » tels que les a décrits P. Simon à Belleville en 1995) ; enfin, parce que ces dynamiques locales liées à l'immigration, notamment les pratiques commerciales, n'ont pas été étudiées en profondeur.

Or il existe tout un corpus bibliographique relatif à l'étranger dans la ville et aux activités commerciales liées à l'immigration, qui peut être mobilisé pour une meilleure compréhension de situations de coexistence urbaine de plus en plus fréquentes. La mise en relation de ces deux corpus bibliographiques, celui sur la ville et ses évolutions, et celui sur l'étranger dans la ville, apparaît d'autant plus nécessaire pour comprendre les formes actuelles de la gentrification que de nombreux travaux issus de ces champs de recherche, paradoxalement cloisonnés, concernent les mêmes quartiers anciens (hérités du XIX^e siècle).

1.2 Croiser des travaux sur la ville avec des travaux sur les migrations

En lien avec l'histoire des sciences sociales, l'autonomie croissante des disciplines, mais aussi en raison d'un cloisonnement des champs de recherche, les travaux sur la ville et les travaux sur les migrations appartiennent en France à des champs de recherche différents. Or, de nombreux travaux portant sur l'insertion sociospatiale ou les activités de migrants montrent comment ces mobilités et ces activités, à l'égal de celles des autres citoyens, sont productrices de lieux et d'évolutions urbaines.

1.2.1 Les recompositions urbaines liées à l'insertion sociospatiale des migrants

1.2.1.1 L'héritage théorique de l'École de Chicago

« L'écologie urbaine », théorisée par les enseignants du département d'anthropologie et de sociologie de l'Université de Chicago au cours des décennies 1920 et 1930, désigne un paradigme bien spécifique en sociologie urbaine, ainsi que l'identification d'une école de pensée : l'École de Chicago. Ces travaux ont profondément influencé la recherche urbaine et la recherche sur les migrations dans le monde anglo-saxon, mais aussi en France à partir des années 1970.

Fondée à la fin du XIX^e siècle, l'Université de Chicago a donné pour objectif à ses enseignants et à ses étudiants d'étudier les mutations que connaissaient à cette époque la ville de Chicago : les changements urbains et sociaux dans un environnement sans cesse bouleversé par l'arrivée de nouveaux immigrants et par l'apparition de nouvelles dynamiques économiques, dans le cadre d'une urbanisation accélérée. Ce contexte urbain et social sans précédent dans l'histoire a constitué un terrain d'étude privilégié, un « laboratoire social » selon l'expression de R. Park¹, favorable à l'observation, à l'analyse et à la théorisation de l'insertion sociospatiale de populations issues de différentes vagues migratoires au sein d'une grande agglomération. L'étude du changement, physique et social, est au cœur de cette démarche. L'écologie urbaine utilise comme cadre de référence les théories de l'écologie animale et végétale « pour penser ces relations en termes de compétition, de dominance, d'invasion-succession, de conflit, de symbiose » (Grafmeyer, 2004 : III). Selon le modèle écologique, la ville n'est pas pensée comme un simple agrégat de populations. Au contraire, dans une approche spatialisée et dynamique, elle est décrite comme « une mosaïque d'aires naturelles dont le découpage et l'articulation relèvent de processus sociaux » (Fijalkow, 2004 : 47).

E. W. Burgess² a rendu compte de cette organisation en aires naturelles dans un schéma célèbre (organisation au sens d'aménagement de l'espace urbain, mais aussi au sens écologique puisque ces aires sont considérées dans une perspective dynamique comme des territoires en expansion ou en régression). Il modélise en 1925 l'organisation de la ville de Chicago par des cercles concentriques³. La zone centrale ou I, centre des affaires, est entourée d'une zone II détériorée, où se mêlent activités industrielles et habitat précaire. Cette zone II est dite « zone de transition ». Suit une zone III, d'habitat ouvrier pour des personnes qui ne sont pas ou plus économiquement obligées de vivre dans la zone II, mais qui continuent d'y travailler. Au delà, « l'aire résidentielle », ou zone IV, mêle immeubles de luxe et habitat pavillonnaire individuel, dans des quartiers à la fonction uniquement

¹ R. E. Park (1864-1954) a rejoint l'Université de Chicago en 1913, à 49 ans. Journaliste de formation, il fut le principal moteur des recherches des sociologues de Chicago pendant plusieurs décennies. L'article qu'il publie en 1915 (republié en 1925) dans l'*American Journal of Sociology* sous le titre « *The City : suggestions for the Investigations of Human Behavior in the City Environment* » est généralement présenté comme le texte fondateur de l'École de Chicago et de la sociologie urbaine en général (Lannoy, 2004 : 158).

² E. W. Burgess (1886-1966), collègue de R. Park entré comme enseignant à l'Université de Chicago en 1916, introduisit l'usage de la cartographie parmi les sociologues de son département (Chapoulie, 2001 : 127).

³ « La meilleure manière d'illustrer les processus typiques d'expansion consiste à tracer une série de cercles concentriques, dont le nombre indiquera à la fois les zones successives de l'extension urbaine et les types d'aires différenciées au cours du processus d'expansion » (Burgess, 2004 [1925] : 134).

résidentielle. Encore plus loin, en zone V, s'étend l'aire des « banlieusards », dont les mobilités liées au travail sont importantes. L'expansion représente à la fois la « croissance physique » de la ville (l'étalement résultant de l'agrégation de nouveaux individus) et, surtout, un « processus » toujours en cours, où chaque zone a tendance à étendre son territoire sur la zone immédiatement périphérique, d'où le terme de « succession » venu de l'écologie végétale. Ainsi, en s'agrandissant, le centre d'affaires déborde sur la zone de transition, qui atteint elle-même une partie de la zone dite d'habitat ouvrier. Par un phénomène d'évitement, les quartiers résidentiels s'étendent alors encore plus loin vers les banlieues, libérant de l'espace pour l'habitat ouvrier, et ainsi de suite.

En plus d'une connaissance sur l'organisation spatiale de la ville américaine et sur son expansion, le modèle de Burgess permet de penser son organisation et sa réorganisation sur le plan social. Cet environnement urbain en perpétuelle expansion est en effet soumis à des changements sociaux très rapides : « Jusqu'à quel point la croissance de la ville, dans ses aspects physiques et techniques, est-elle assortie d'un réajustement naturel, mais approprié, de l'organisation sociale ? » (Burgess, 2004 [1925] : 137). Cette organisation sociale est pensée comme un « métabolisme », c'est-à-dire, d'après la définition du *Petit Robert*, comme l'ensemble des transformations physiques et physicochimiques qui s'accomplissent dans l'ensemble de tous les tissus vivants. Ces transformations résultent de processus de désorganisation et d'organisation liés à l'arrivée successive de vagues d'immigrants internes et internationaux et à leur intégration sociale et spatiale dans la ville. Les différents groupes sociaux sont en effet distribués dans l'espace urbain en fonction de critères économiques, mais aussi de critères liés à l'origine nationale ou raciale. Ces derniers sont aussi facteurs de ségrégation puisque, du fait de ce que Burgess nomme des « regroupements naturels », se constituent des quartiers juif, italien, grec, chinois, noir, etc. Cette organisation sociale est sans arrêt bouleversée par deux phénomènes : l'ascension sociale de membres de communautés déjà sur place et l'arrivée de nouveaux migrants¹.

L'insertion sociospatiale des nouveaux migrants (par invasion ou par succession) devient un des enjeux majeurs des études des sociologues de l'École de Chicago après 1925, dans le cadre de l'écologie humaine, définie par R. D. McKenzie, un autre sociologue du département, comme « l'étude des relations spatiales et temporelles des êtres humains en tant qu'affectées par des facteurs de sélection, distribution et d'adaptation liés à l'environnement » (McKenzie, 2004 [1925] : 150). L'écologie humaine permet ainsi d'étudier le changement dans une ville considérée comme une sorte d'organisme social. Parmi les différents processus de changement social, McKenzie décrit surtout les « processus d'invasion territoriale » qui peuvent être de deux types, comme le souligne Y. Fijalkow, « le premier a pour effet un changement d'usage du sol (zone industrielle devenue résidentielle), alors que le second modifie la composition sociale et économique du quartier » (Fijalkow, 2004 : 49). Les invasions se réalisent à partir de points d'entrée (des lieux publics ou des commerces par exemple). À l'issue du processus d'invasion, un type dominant d'organisation écologique apparaît, remplaçant le précédent, ainsi que ce que R. Park nomme une nouvelle « aire morale ».

En plus d'une étude écologique de l'organisation physique de la ville, Park préconise l'étude de la ville sous l'angle de ce qu'il appelle « l'ordre moral », afin de comprendre le développement de communautés ethniques et sociales dans la ville. Ce concept d'ordre moral, ou d'organisation morale, n'a pas de connotation éthique, mais permet de désigner tout ce qui relève de la culture : les traditions, les habitudes, les passions, les intérêts, etc., qui réunissent les individus en milieux sociaux caractérisés. Il s'agit, en reprenant l'explication de P. Lannoy, « de tout ce qui concerne les mœurs

¹ Par exemple, les enfants de la deuxième génération d'immigrés juifs qui quittent le « Ghetto » (partie pauvre du quartier juif situé dans la zone II) pour s'installer dans « Deutschland » (la partie plus huppée du quartier juif située dans la zone III). Quant aux nouveaux immigrants : « leur invasion a l'effet d'un raz-de-marée qui inonde d'abord les colonies d'immigrants, les lieux de la première escale, délogeant des milliers d'habitants qui débordent sur la zone suivante, et ainsi de suite jusqu'à ce que la vague ait perdu son élan dans la zone périphérique de la ville » (Burgess, 2004 [1925] : 142).

entendues comme habitudes culturelles » (Lannoy, 2004 : 172). Une « région morale » ou un « district moral » sont ainsi des zones où se développent des comportements hors normes, dans le sens où ils s'émancipent d'un ordre moral dominant, et qui sont liés à des particularismes sociaux ou ethniques. R. Park juge alors intéressant d'étudier les mécanismes d'agrégation et de désagrégation des communautés, soit tout ce qui relève des processus de division sociale de l'espace urbain ; mais aussi la manière dont les individus interagissent dans ces différentes aires, pour être finalement assimilés à l'ensemble, après avoir vécu personnellement différentes étapes de désorganisation et de réorganisation. Cette assimilation (comprise comme l'incorporation des immigrants à la société globale) correspond à l'ultime phase de ce que R. Park définit comme « le cycle des relations raciales¹ », qui se compose de quatre types d'interaction : compétition, conflit, accommodation et enfin assimilation.

Outre un cadre conceptuel très fort, celui de l'écologie urbaine et de l'interactionnisme, l'École de Chicago a légué à la recherche urbaine une certaine manière de faire : une approche empirique, très proche du terrain, et des méthodes qualitatives de collecte de données : observation, entretiens, utilisation de matériaux biographiques, etc. Elle a aussi produit une somme d'études de terrain, dont l'une des plus connues en France est celle de L. Wirth, consacrée au fonctionnement spatial et social du ghetto juif de Chicago (1980 [1938]).

À la fin des années 1930, l'École de Chicago a cessé d'être la principale référence en matière de recherches dans la discipline, mais elle a continué d'influencer les travaux de sociologie et de géographie urbaine, laissant la place à une « tradition de Chicago » (Chapoulie, 2001 : 164). Après le départ de R. Park en 1933, les enseignants et les étudiants de l'Université de Chicago ont poursuivi les recherches sur l'insertion des migrants dans les grandes villes américaines, ainsi que l'analyse des contacts entre des populations différentes présentes sur un même territoire. Il s'agissait toujours d'analyser et de comprendre l'insertion de « l'Autre », de « l'Étranger » dans l'espace urbain, mais aussi les situations de coprésence et les relations entre les minorités. Les héritiers de la tradition de Chicago qui se sont penchés sur l'étude des relations entre les races et les cultures, ont utilisé le cadre de référence laissé par la première École et ont continué à l'enrichir.

Dans un article consacré à l'École de Chicago, J.-M. Chapoulie (2002) explique comment, à partir de l'étude de la société noire américaine, E. F. Frazier a relativisé le « cycle des relations raciales » qui, selon R. Park, aboutit à l'assimilation des individus. E. F. Frazier ne remet pas en question toutes les phases du cycle, uniquement la phase finale d'assimilation puisque, selon lui, deux systèmes raciaux coexistent : un système pour les Blancs et un système pour les Noirs. Cette révision correspond alors à une interrogation croissante sur les capacités de la société américaine à intégrer les nouveaux arrivants ou les minorités. La perspective évolutionniste et positive de R. Park est en effet remise en question par des situations politiques, juridiques et sociales, qui compromettent l'assimilation finale et totale des immigrants ou des minorités. Comme l'explique J.-M. Chapoulie, c'est aussi la position de E. Hugues, fondée sur une étude des relations entre Canadiens anglophones et francophones (Chapoulie, 2002 : 49). Dans la deuxième moitié du XX^e siècle, cette notion d'assimilation dans la ville est aussi remise en question par les travaux de l'École d'anthropologie du Rhodes-Livingstone Institute (ou École de Manchester), qui défendent l'idée que les différents groupes présents au sein de l'espace urbain conservent leurs identités (notamment ethniques) et les mobilisent ou les atténuent en fonction des situations dans lesquelles ils se trouvent.

On voit ainsi que les concepts légués par l'École de Chicago permettent à ses successeurs d'analyser les relations entre les groupes dans les villes d'Amérique du nord, mais que ce cadre conceptuel est

¹ « L'expression *Races Relations* pour ces auteurs couvre toutes les interactions entre populations majoritaires, « natives » ou « anglo-conformes » et toutes sortes de groupes minoritaires : étrangers, étrangers juifs, Asiatiques, Noirs - socialement définis (ou non) comme des « races » au moment où ils écrivent » (De Rudder, 2002 : 42). Pour R. Park, le concept de « race » n'est pas naturaliste, mais au contraire né d'une construction sociale.

élargi par une prise en compte des contextes historiques, politiques, juridiques et sociaux dans lesquels évoluent les groupes étudiés. L'assimilation n'est plus pensée comme la phase ultime de l'arrivée en ville des migrants. Au contraire, la coexistence durable des différents groupes est mise en valeur. D'où l'émergence d'une pensée renouvelée sur les interactions, entre groupes sociaux ou entre individus, à travers les travaux d'E. Goffman et d'H. Becker¹. Qu'elle concerne de simples individus, ou des groupes marginaux, la théorie de l'interactionnisme est au cœur de leurs œuvres et tous deux représentent ce que l'on qualifie aujourd'hui de seconde École de Chicago.

Au total, les sociologues de la première École de Chicago, comme ceux de la tradition de Chicago, ont profondément influencé la sociologie américaine, quels que soient les domaines d'étude (sociologie de l'immigration, sociologie urbaine, sociologie du travail, sociologie de la déviance, etc.). En France, si les écrits de H. Becker et d'E. Goffman sont utilisés depuis longtemps², il n'en a pas été de même pour ceux de R. Park et des sociologues de la première école de Chicago. Bien que connu de M. Halbwachs qui a traduit R. Park, de Chombart de Lauwe qui s'est appuyé sur la traduction d'Halbwachs et de M. Castells qui a critiqué la pensée écologique (1972), le cadre conceptuel légué par R. Park, E. W. Burgess et leurs collègues est resté largement inutilisé en France, jusqu'à sa redécouverte dans les années 1970. Il est depuis fréquemment mobilisé (qu'il s'agisse de l'enrichir ou de le remettre en question) dans les études consacrées à « L'Étranger dans la ville³ », au Nord comme au Sud.

1.2.1.2 La relecture des écrits des chercheurs de l'École de Chicago et leur apport à la compréhension des recompositions urbaines

La redécouverte des travaux de l'École de Chicago en France doit beaucoup à la traduction des textes fondateurs de l'écologie urbaine, réalisée par I. Grafmeyer et I. Joseph en 1979. Les concepts légués par R. Park et ses collaborateurs ou élèves deviennent alors des outils de recherche, confirmés, vérifiés ou infirmés, mais indispensables à la compréhension des interactions sociales, ainsi qu'à leur modélisation. Ils ont principalement enrichi deux champs de la recherche en France : la recherche urbaine proprement dite, qui a en partie renouvelé ses perspectives, et le champ des recherches sur les migrations et les relations interethniques, encore balbutiant à l'époque, qui a été profondément influencé.

Cette relecture des travaux de l'Écologie urbaine est survenue alors que se produisait un changement de paradigme en France, dans le champ des études urbaines. Les années 1970 représentent en effet la fin de la période dominée par le courant de socio-économie d'inspiration marxiste, représenté par le sociologue M. Castells. Les questionnements commencent à se déplacer « de la production de la ville aux usages qu'en font les habitants, des contradictions sociétales aux rapports sociaux localisés, aux sociabilités, aux réseaux d'acteurs, aux manières d'habiter et de cohabiter. [...] Comprendre la ville à travers l'observation intensive de quelques unes de ses parties, placer sous le projecteur quelques lieux bien circonscrits pour mieux saisir dans leur interdépendance les divers ordres de phénomènes qui s'y imbriquent, privilégier l'étude de la localité pour en mieux embrasser la complexité : tout cela était en train de devenir ou de redevenir à partir de la fin des années 1970, l'une des façons les plus ordinaires de faire de la sociologie urbaine⁴ » (Grafmeyer, 2004 : VII). Dans le même temps, les méthodes tendent à donner davantage de place à l'approche qualitative et localisée, aux études de cas, à l'approche biographique, à l'observation participante inspirée de

¹ Becker et Goffmann furent tous les deux des élèves de Hugues, à la fin des années 1940 et au début des années 1950. D'où la filiation réelle avec Park, que Hugues avait eu lui-même comme enseignant.

² P. Bourdieu fait publier la traduction de l'œuvre de Goffman aux Éditions de Minuit en 1968.

³ Il s'agit du titre d'un numéro de la *Revue Européenne des Migrations Internationales* (2002, vol. 18, n°3).

⁴ Il a été toutefois vu dans la section précédente que d'autres sociologues urbains, particulièrement H. Coing, avaient déjà adopté ce mode de recherche dans les années 1960.

l'anthropologie. Les travaux d'anthropologues urbains tels que C. Pétonnet, J. Gutwirth et J. Brody sont en cela exemplaires, à l'image des textes publiés en 1987 dans *Chemins de ville : enquêtes ethnologiques*. Pour Y. Grafmeyer, « la production scientifique accumulée à Chicago dans les années 1920-1930 était manifestement en bonne consonance avec ces inflexions thématiques et méthodologiques » (2004 : VII) et la publication de la traduction des textes fondateurs de l'écologie urbaine en 1979 a contribué à conforter ces nouvelles orientations. Les concepts et les méthodes de l'École de Chicago permettent ainsi un renouvellement des questionnements sur l'urbain à partir des années 1970-1980.

Les travaux de C. Lévy-Vroelant et d'A. Faure, pour ne donner qu'un exemple de cette influence, s'inscrivent dans cet héritage de l'École de Chicago. Ces deux chercheurs se penchent tout particulièrement sur « l'entrée dans la ville » au XIX^e siècle : l'arrivée, l'installation et l'intégration des travailleurs (Faure, 1999 : 37), convaincus que cette question concerne autant les provinciaux que les étrangers, regroupés sous le même terme de « migrants » (Lévy-Vroelant, 2004). Adoptant une démarche socio-historique, leur objectif est de capter les mobilités résidentielles et quotidiennes et de saisir des parcours d'intégration dans la ville. Ce faisant, en particulier dans leur ouvrage commun *Une chambre en ville* (2007), ils démontrent comment les hôtels meublés et les garnis furent pendant très longtemps des espaces d'insertion dans la ville (la zone II du modèle de Burgess), un habitat transitoire que les travailleurs qui se fixaient définitivement en ville quittaient au moment de fonder une famille (l'aire spatiotemporelle de la zone III, « aire de seconde installation » pour Burgess ou « zone des travailleurs »). Allant jusqu'au bout de leur positionnement théorique, ces deux auteurs défendent l'idée que, si l'hébergement en hôtels meublés (qui subit aujourd'hui une pression considérable, conséquence directe du manque de logements sociaux, et dont l'image est très négative) venait à disparaître, c'est tout simplement « l'accès à la ville » pour les plus défavorisés qui disparaîtrait également. Si ce secteur reflète et continue « de dire une partie de la misère urbaine », il représente également pour ces auteurs « une forme d'hospitalité urbaine », « un moyen de trouver sa place dans la ville¹ ». Dans le système de Burgess, ce secteur de logement constitue un « point d'entrée des invasions ».

Si la redécouverte des textes fondateurs de l'École de Chicago a accompagné le changement de paradigme dans la recherche urbaine en France, quels que soient les ancrages disciplinaires, elle l'a précédé dans le champ des études sur les migrations internationales, vues depuis l'espace d'arrivée français.

Paradoxalement, la France qui est un vieux pays d'immigration, depuis le XIX^e siècle, s'est mise très tardivement à analyser ce phénomène. Les populations immigrées et leurs descendants ne sont devenus des objets de recherche que depuis les années 1980. La première histoire générale de l'immigration en France, écrite par l'historien G. Noiriel, n'est ainsi parue qu'en 1988, sous le titre *Le Creuset français. Histoire de l'immigration (XIX^e-XX^e siècles)*. Ce retard, en comparaison de ce qui se passait dans le monde de la recherche anglo-saxonne, est lié au fait que les immigrés en France, et particulièrement durant les Trente Glorieuses, étaient considérés comme simplement de passage sur le territoire national. Parmi les sciences sociales, seule la démographie s'était intéressée à l'immigration dans les années 1950-1960, dans une perspective d'étude globale de la population. V. De Rudder, dans un article consacré au cycle des relations raciales de Park, rappelle que dans les années 1970 les travaux de recherche étaient « englués dans une problématisation étroitement délimitée par le cadre empirique des "migrations de main-d'œuvre" » et que la première équipe de recherche créée en 1970 au sein du C.N.R.S. en ce domaine s'intitulait "Équipe de recherche sur la main-d'œuvre immigrée" » (De Rudder, 2002 : 48). À l'exception d'un article pionnier du sociologue A. Sayad, *Les trois âges de l'émigration algérienne en France* publié en 1977, l'immigration en France est

¹ Interview de C. Lévy-Vroelant, *ParisObs*, 10 mai 2007.

toujours à cette époque étudiée à travers l'espace d'accueil et à travers sa fonction productive, sa seule légitimité.

Un nouveau paradigme a vu le jour après la fermeture des frontières en 1974, lorsque l'arrêt de l'immigration de travail et l'installation de familles, a rendu visible de tous la présence sur le territoire français de populations d'origine immigrée. De nouvelles questions sont apparues dans la société, liées à une demande de compréhension des phénomènes de l'immigration (l'intégration, l'ethnicité, l'interculturalité, etc.), mais aussi à la perception de problèmes sociaux, qui sont rapidement devenus des problèmes politiques. Au début des années 1980, les pouvoirs publics sollicitent les sociologues pour produire des connaissances sur les populations immigrées, sur les familles, sur certains quartiers, etc., à une époque où l'étude des migrations internationales comme des relations interethniques sont des terrains d'investigation complètement nouveaux pour les sociologues français. Selon V. De Rudder, la méconnaissance des travaux de l'École de Chicago a longtemps ralenti l'étude des relations interethniques en France : « il faut souligner à nouveau combien les relations interethniques ont été longtemps tenues comme un objet illégitime par les institutions académiques, où elles ne sont admises désormais que sous haute surveillance politique. Il a fallu aux chercheurs qui s'attelaient à ce domaine « réinventer la poudre », si l'on peut dire, c'est-à-dire (re)-construire des questionnements, des problématiques, des concepts et aller chercher chez des prédécesseurs dont ils ignoraient parfois jusqu'à l'existence (faute de figurer aux programmes de leur formation initiale) des outils d'analyse qui leur faisaient défaut » (De Rudder, 2002 : 47-48). La redécouverte de l'École de Chicago a ainsi « apporté une bouffée d'oxygène » à ces travaux, même si certains chercheurs doutaient que ces théories conçues dans l'espace nord-américain puissent s'appliquer en Europe.

Quant aux recherches de géographie sur les migrations internationales, leurs orientations ont été précédées de la relecture des travaux de l'École de Chicago qui les influencent aujourd'hui encore profondément (même lorsqu'il s'agit d'en montrer les limites). La fin des années 1970 et le début des années 1980 ont vu se multiplier les études sur la répartition spatiale des immigrés dans l'espace urbain et sur ce qu'on appelait alors « la territorialisation » des immigrés. Le premier travail dans ce sens, *La répartition géographique des étrangers en Île-de-France*, a été réalisé en 1978 par M. Guillon, géographe, et A. Le Fur, cartographe, à partir des données du recensement de 1975. Ce travail, qui répondait à une demande institutionnelle, fut publié par l'Insee. M. Guillon a poursuivi durant les années 1980 et 1990 des recherches sur la localisation de la population étrangère et immigrée, seule (Guillon, 1984, 1996), ou en collaboration avec d'autres chercheurs : *Les commerçants étrangers dans l'agglomération parisienne* (Ma Mung, Guillon, 1986), *Étrangers et immigrés en Île-de-France* (Guillon, 1992). C'est aussi une des premières à travailler sur « le processus de territorialisation », à une époque où la concentration de populations immigrées dans certains espaces urbains (les espaces centraux ou précentraux, pas encore les grands ensembles de banlieue) posait question.

C'était par exemple le cas du quartier du Triangle de Choisy, dans le 13^e arrondissement de Paris, connu pour être devenu en quelques années à peine (de 1975 à 1983) un « quartier chinois ». Une sollicitation des pouvoirs publics en 1983 encourage M. Guillon et I. Taboada-Leonetti à enquêter sur ce quartier¹. Un des apports les plus intéressants de leur travail réside dans l'explication de cette

¹ « L'implantation d'un commerce asiatique a, en dix ans, totalement changé la physionomie du réseau commercial du quartier de la porte d'Ivry. Beaucoup de commerçants français se plaignent de cet "envahissement" qui les "chasse" et auquel ils "ne peuvent pas résister". Les médias se sont fait l'écho de ces plaintes. Il nous a paru intéressant, pour éclairer l'analyse des relations interethniques dans le quartier, de retracer l'histoire de cette implantation » (Guillon, Taboada-Leonetti, 1986 : 56). Cet ouvrage, *Le Triangle de Choisy : un quartier chinois à Paris*, s'inscrit dans une série de recherches menées par la première génération de chercheurs des équipes de l'URMIS et de MIGRINTER : *Les immigrés des beaux quartiers* en 1987, d'I. Taboada-Leonetti avec la collaboration de M. Guillon ; *Autochtones et immigrés en quartier populaire : du marché Aligre à l'Îlot Chalon* en 1987, de V. De Rudder.

implantation « asiatique » et le retour sur ce que les commerçants et résidents plus anciens ont perçu comme une « invasion ».

Une occasion immobilière a permis l'installation des premiers Asiatiques. Quelques années avant, au cours des décennies 1960 et 1970, cette partie très ouvrière du 13^e arrondissement a été profondément transformée par de grandes opérations de rénovation, notamment autour des avenues de Choisy et d'Ivry, où ont été construits deux ensembles résidentiels de tours : les résidences Masséna et des Olympiades. Ces opérations immobilières, tournées vers des familles de cadres et des commerçants étrangers au quartier, se sont révélées un semi-échec : les appartements avaient eu beaucoup de mal à se vendre et les locaux commerciaux demeuraient pour moitié inoccupés (à un moment de crise du petit commerce traditionnel de proximité). À la même époque, entre 1975 et 1983, environ 100 000 réfugiés d'Asie du sud-est (dont une majorité de Chinois de la diaspora) sont accueillis en France, dans le cadre de la Convention de Genève. N'ayant pas accès aux logements sociaux, les réfugiés sont contraints de se tourner vers le privé. Quelques Vietnamiens, installés en France depuis longtemps, figurant parmi les premiers acheteurs des nouveaux ensembles Masséna et des Olympiades, font connaître aux réfugiés l'existence de ce parc locatif disponible. Des commerçants asiatiques acquièrent aussi des locaux commerciaux, des réseaux de logement et d'emploi permettent aux nouveaux arrivés de trouver un logement provisoire et un travail chez des compatriotes. En quelques années, la concentration asiatique (résidentielle et commerciale) devient importante (20% de la population des résidents du quartier) et surtout très visible, faisant employer à certains le terme de « Chinatown », en référence aux quartiers chinois des villes du sud-est asiatique et des États-Unis, qui sont de véritables villes dans la ville.

Les deux auteures démontrent que la situation diffère de celle des villes américaines et qu'il n'y a pas ici d'enclave ethnique. Toutefois, elles s'appuient sur le modèle théorique de Burgess. Ainsi, la disponibilité des espaces (logements, mais surtout locaux commerciaux) a servi de point d'entrée des invasions, au sens de Burgess, c'est-à-dire l'insertion dans la ville de cette vague de migrants : « C'est l'échec de l'animation commerciale des Olympiades qui a permis l'implantation du commerce chinois au tournant des années quatre-vingt. La localisation des boutiques et surtout des ateliers va dans le sens de cette hypothèse : en dehors des restaurants de la dalle, ce sont les zones les moins animées des galeries, qui ont vu apparaître les boutiques des Chinois » (Guillon, Taboada-Leonetti 1986 : 62). Le cadre théorique de l'École de Chicago est encore utilisé par les auteurs lorsqu'elles analysent le rapport des populations asiatiques à ce quartier : il est indispensable au début, mais beaucoup cherchent à partir dès qu'une certaine aisance est acquise, en partie pour échapper à la pression communautaire. Si l'on reprend le modèle de Burgess, ces populations quittent cette zone II d'insertion et de transition pour s'installer en zone III, voire en zone IV (en grande banlieue résidentielle) pour ceux qui réussissent. Ce quartier apparaît alors plus comme un lieu de passage et de « ressourcement » pour des personnes qui cherchent à y oublier une part de leur nostalgie, tout en faisant peu à peu de la France leur pays d'adoption définitive.

Durant les années 1980, d'autres chercheurs en sciences sociales se lancent dans l'étude du fonctionnement de quartiers péricentraux ou centraux marqués par l'immigration. Comme pour le quartier « chinois » du 13^e arrondissement, les questions tournent à cette époque autour de la constitution d'espaces pluriethniques (pensée selon différentes phases : pénétration, consolidation et succession des différentes vagues d'immigration), de la territorialisation, du marquage de l'espace et des relations interethniques (De Rudder, 1984. Plusieurs équipes de recherche réalisent ainsi des monographies de quartiers.

L'enquête menée sur la Goutte d'Or par J.-C. Toubon et K. Messamah fait date à la fin des années 1980. Étudiant les rapports entre la ville et l'immigration, l'ouvrage issu du rapport d'enquête est une source importante de connaissances sur la constitution et l'évolution de ce quartier populaire, lieu d'accueil de primo-arrivants (Toubon, Messamah, 1990). Les apports de cet ouvrage sont multiples. Le premier d'entre eux réside dans l'adoption d'une approche historique, permettant de comprendre

des phénomènes sociaux dans la durée. Le second se trouve dans l'articulation très fine d'une étude des caractéristiques sociales du lieu, avec une étude de ses caractéristiques physiques. Une fois encore, l'existence d'un potentiel espace d'insertion a permis aux différentes vagues de migrants de s'installer. Le bâti ancien et dégradé du quartier de la Goutte d'Or représente ici le point d'entrée des invasions du modèle de Burgess, puisqu'il a permis à des populations immigrées, principalement d'origine algérienne, de s'implanter dans ce quartier. Quant aux commerces, largement étudiés par les auteurs, c'est là aussi une situation conjoncturelle qui leur a permis de s'installer : l'existence de locaux nombreux et disponibles, en partie parce que les commerçants précédents ne trouvaient pas de repreneurs à leurs activités. Les concepts de l'École de Chicago sont largement utilisés dans cet ouvrage, dont une partie est consacrée aux « processus de désorganisation et de restructuration de l'espace sur une base ethnique » (Toubon, Messamah, 1990 : 161-227). Enfin, ce travail de recherche-action a permis aux pouvoirs publics, notamment la Ville de Paris, d'envisager d'une manière nouvelle la question de l'habitat dans un vieux quartier comme celui de la Goutte d'Or, avant et pendant une opération de rénovation de grande envergure.

Les travaux d'A. Tarrius sur le quartier de Belsunce à Marseille, marqué par une forte présence de populations originaires d'Afrique du nord, répondent également à une commande de la ville de Marseille formulée en 1984 par G. Deferre, suite à des rixes entre des chauffeurs de taxis et des habitants du quartier. La misère et le manque d'intégration des populations maghrébines était alors jugés très problématiques par la municipalité (Alioua, 2008 : 10). A. Tarrius a consacré plusieurs années de recherche à ce terrain, qui ont donné lieu à plusieurs ouvrages (Tarrius, 1992 ; 1995a, 1995b), mais aussi à un renouvellement du cadre de pensée sur la ville et l'étranger. La découverte qu'il a faite à Belsunce, loin de la misère décrite, fut celle d'une immense richesse, produite par des centaines de boutiques tenues principalement par des Algériens et drainant une population de 700 000 personnes par an de part et d'autre de la Méditerranée. Cette circulation des capitaux, des marchandises et des hommes est alors devenue son objet de recherche, l'invitant à dépasser l'espace restreint de Belsunce pour découvrir que, « par leur va et vient et par les attaches qu'ils conservaient avec le pays d'origine et les réseaux qu'ils élaboraient de part et d'autres de la Méditerranée, ils imposaient un modèle migratoire transnational » (Alioua, 2008 : 10). Sortant de l'approche monographique en étudiant des mobilités dans une perspective longitudinale, A. Tarrius forge le concept de « territoires circulatoires ». Ce faisant, il initie une réévaluation critique des apports de l'École de Chicago : « il fallait donc revenir sur les grandes inspirations de Park, il fallait éclater les contextes de spatialisation pour mieux lire les relations sociales qui s'étaient dans l'espace » (Tarrius, cité par Alioua, 2008 : 13). À partir de ces mobilités qui dépassent largement le cadre du lieu étudié, Tarrius rejoint une position développée cette époque aux États-Unis par A. Portes (1999) et conceptualise des circulations migratoires que les théories de l'École de Chicago ne pouvaient expliquer : « la ville ne se saisit plus comme totalité, tant sa mise en forme dépend désormais d'espaces et de populations *qui lui sont extérieures* » (Missaoui, Tarrius, 2006 : 45).

Cette approche de la ville et de l'étranger par les mobilités a été développée dès les années 1980 par des chercheurs travaillant dans des villes du Sud, et particulièrement en Afrique, dans le cadre des travaux de l'ORSTOM puis de l'IRD¹ (Bredeloup, 1989). Ces recherches montrent comment, par leurs mobilités, leur pratiques de la ville et les relations qu'ils entretiennent avec les autres citoyens, les migrants des villes africaines participent à la production de nouvelles formes urbaines (Bredeloup, 2003 ; Choplin, 2009 ; Spire, 2011). Ils s'insèrent dans la ville, acquièrent un savoir urbain ou « citoyen » (Gervais-Lambony, 2003), mais conservent une identité liée à leur position

¹ S. Bredeloup, à partir de l'étude d'une ville secondaire en déclin de Côte d'Ivoire, écrit que « le commerce et la migration constituent en effet les supports à cette nouvelle dynamique urbaine ; ils déterminent une redistribution spatiale des acteurs sur le territoire ivoirien à travers les circuits marchands et les réseaux migratoires » (1989 : 300).

d'étranger et des liens avec différents espaces¹. Les territoires produits sont de plusieurs types et liés à différentes fonctions : des quartiers résidentiels, où les étrangers trouvent à se loger (Agier, 1983) et des espaces dédiés aux fonctions marchandes, investis par les commerçants, négociants et entrepreneurs migrants (qui peuvent aussi avoir fonction d'espaces de logement). Tous ces espaces restent connectés à d'autres lieux, conséquences de la force des réseaux sociaux et particulièrement de ceux développés par les migrants entrepreneurs : les réseaux marchands mettent en relation des réseaux de villes à différentes échelles, locale, régionale et mondiale (Bredeloup, 2003)². Dans la perspective développée par A. Portes (1999) ou A. Tarrius (2002), les mobilités ou les circulations qui mettent en lien ces lieux les uns avec les autres, dans les pays du Sud comme dans les pays du Nord, participent d'une mondialisation par le bas, qui « retravaille les espaces et réordonne le monde jusque dans ses confins supposés » (Pliez, 2007 : 12).

Qu'il s'agisse de migrants au sein de villes américaines, européennes, africaines, ou même chinoises (Bredeloup, Bertonecello, 2009 ; Pliez, 2007), l'arrivée dans la ville est étudiée sur le plan résidentiel et sur le plan des activités, particulièrement s'il s'agit d'activités commerciales. Que le cadre d'analyse légué par l'École de Chicago soit vérifié dans certaines situations, ou qu'il apparaisse nécessaire de le dépasser pour comprendre des phénomènes d'une nouvelle ampleur, il demeure une référence pour analyser les changements qui se produisent dans des espaces transformés par les présences et les activités de migrants. Cependant, la tradition de Chicago n'est pas la seule référence utilisée pour comprendre les dimensions urbaines des migrations internes ou internationales. De nombreux travaux portant sur les activités citadines de migrants, notamment entrepreneuriales, ont servi de cadres théoriques à l'analyse de phénomènes qui se sont développés au cours de la seconde moitié du XX^e siècle, aux États-Unis, en Europe occidentale, dans les villes africaines et dans l'ensemble des villes mises en réseaux par la mondialisation.

1.2.2 L'émergence de spécialisations commerciales

En Europe occidentale jusque dans les années 1970, la population immigrée n'était considérée qu'à travers la figure du *Gastarbeiter*, le travailleur invité, la force de main-d'œuvre amenée à repartir un jour dans son pays et à être remplacée par un semblable. Même si une classe de petits entrepreneurs étrangers existait en France depuis le XIX^e siècle (Zalc, 2003 ; 2010), le regard des chercheurs en sciences sociales s'était très peu penché sur ces activités. Ces dernières ne sont devenues un objet de recherche qu'à partir de la seconde moitié des années 1970, au moment où des commerçants étrangers sont devenus très visibles dans les villes. Une partie de leurs activités commerciales se sont tournées vers la population autochtone. La crise du petit commerce (face à la concurrence des grandes surfaces) donne à des commerçants immigrés la possibilité de s'implanter dans ce secteur (à condition d'en accepter les difficultés : faibles marges, ouvertures tardives et le dimanche). Une autre partie des activités émergeant durant ces années s'oriente vers les besoins des populations immigrées (alimentaires, culturels par exemple) et s'appuie sur des réseaux liés à des origines communes. Ce phénomène, qualifié d'*ethnic business* par la littérature américaine a d'abord été observé au Royaume-Uni, puis dans les pays d'Europe occidentale qui ont connu une immigration forte durant la période des Trente Glorieuses : la France, l'Allemagne, la Belgique et les Pays-Bas. Il touche aujourd'hui, depuis les années 1990, les pays du sud de l'Europe : l'Espagne, l'Italie, le Portugal et la Grèce, des pays qui sont récemment passés d'une situation d'émigration à une situation d'immigration. Dans ce

¹ « L'étranger est une figure de la citadinité qui se maintient au cours du temps grâce à des processus d'identification et de reconnaissance, mais en plus l'étranger participe à créer la ville, c'est-à-dire à créer des espaces qui médiatisent les interactions constitutives de la vie urbaine » (Spire, 2011 : 329).

² « Là où les États s'évertuent à construire des "arcs méditerranéens", des coopérations transfrontalières ou internationales, les entrepreneurs passent à l'acte et contribuent concrètement à l'articulation entre le global et le local, au prix de liens éthiques forts et de dispositifs réglementaires faibles » (Bredeloup, 2003 : 59).

domaine encore, du fait du passé migratoire et de l'histoire de la recherche en sciences sociales dans leurs pays, les chercheurs européens ont emprunté des cadres d'analyse aux chercheurs américains qui étudiaient ces questions depuis longtemps.

1.2.2.1 *Entreprenariat ethnique et spécialisations commerciales*

Aux États-Unis, les premières productions scientifiques à propos de ce qui est appelé l'entreprenariat ethnique datent du début des années 1970, même si tous les chercheurs dans ce domaine s'accordent pour reconnaître que le phénomène est bien antérieur, voire a toujours existé sur le territoire américain. L'ouvrage qui fait date est celui d'I. Light, *Ethnic Enterprise in America*, publié en 1972. Ces activités, que les Américains ont baptisées *ethnic business* dans les années 1970, et qui sont plutôt qualifiées *ethnic entrepreneurship* aujourd'hui, ont commencé à être étudiées dans un contexte où l'immigration, en tant que question sociale, revêtait une nouvelle actualité et une nouvelle importance (Dinh, 2005 : 59). À cette époque, des populations d'immigrés récents étaient de plus en plus visibles dans les grandes villes américaines. Très peu présents dans le secteur salarié, ces groupes d'immigrants récents investissaient des secteurs comme la confection, le commerce de détail ou les taxis (Rea, Tripier, 2003 : 45). Le nombre de commerçants et de petits indépendants parmi ces nouveaux arrivants a conduit les chercheurs à s'interroger sur les conditions d'émergence de ces activités entrepreneuriales, davantage dans une perspective économique ou de sociologie du travail que dans une perspective d'étude des relations interethniques.

Plusieurs théories sont élaborées pour comprendre l'apparition de ce phénomène d'« économie ethnique », où employés et employeurs partagent une origine ethnique commune¹. La première met au premier plan la structure économique et l'environnement socioéconomique des migrants ; la seconde, les ressources culturelles et humaines que ceux-ci mobilisent dans l'entreprenariat, tandis que d'autres auteurs (qui font finalement consensus) tentent d'élaborer une synthèse entre ces différents éléments. Discutées, rejetées pour certaines, ces théories ont été pour les chercheurs français un fondement sur lequel s'appuyer dans le contexte de l'immigration en France, avant d'apporter eux-mêmes leur pierre à cet édifice conceptuel.

Une des premières avec I. Light à travailler sur l'*ethnic business* aux États-Unis est E. Bonacich, qui identifie dans l'exclusion systématique des minorités ethniques du marché du travail la cause de la constitution de petits entrepreneurs spécialisés, c'est-à-dire dont les activités sont tournées vers les membres de la même minorité. Dans ses analyses, I. Light insiste également sur le rôle joué par le désavantage comme cause de l'*ethnic business* : « la mobilité sociale ascendante étant bloquée en raison de la discrimination ethnique et raciale, l'entreprenariat ethnique constitue une alternative à une position précaire sur le marché du travail secondaire. L'entrepreneur ethnique transforme un désavantage, son imputation ethnique, en une ressource qui devient le fondement d'une solidarité communautaire » (Rea, Tripier, 2003 : 45). L'entreprenariat ethnique, replié sur la communauté d'origine et sur ses besoins (en biens et en services) apparaît ainsi pour ces chercheurs anglo-saxons comme une réponse des minorités à la discrimination dont elles sont victimes sur le marché du travail. Ces situations de mise à l'écart, qu'elles soient avérées ou ressenties comme telles, leur donnent des motivations pour accepter et supporter des travaux difficiles, mais aussi pour épargner et s'entraider (Dinh, 2005 : 60).

La deuxième grande théorie des années 1980, celle de « l'enclave ethnique », vient du sociologue A. Portes. À partir de plusieurs exemples de groupes d'immigrants aux États-Unis (Chinois et

¹ La définition de Light et Karageorgis dans *The ethnic economy* en 1994, reprise de Bonacich et Modell (*The economic basis of ethnic solidarity*) en 1980 est la suivante : « une économie ethnique est constituée des travailleurs indépendants et des employeurs appartenant à un groupe ethnique et de leurs employés issus du même groupe » (citée par Ma Mung, 1996b : 215).

Dominicains à New York, Cubains à Miami), A. Portes s'appuie sur la théorie de la segmentation du marché de l'emploi pour montrer que, pour les membres de minorités aux faibles qualifications et/ou racialement discriminées, une grande partie des emplois salariés sont inaccessibles. Ces populations sont bloquées dans leur ascension sociale parce que l'accès aux emplois qualifiés leur est fermé, tandis que, du fait de la diminution structurelle du nombre d'emplois dans le secteur secondaire, elles sont cantonnées dans des emplois faiblement rémunérés (Rea, Tripier, 2003 : 45). Selon A. Portes, ces populations discriminées utilisent alors leurs réseaux sociaux pour trouver des emplois, salariés ou indépendants, dans des entreprises ethniques. Celles-ci s'inscrivent dans ce qu'on appelle une « niche », c'est-à-dire une activité économique bien spécifique mais qui s'adresse à toute la société (par exemple, les épiceries massivement tenues par des Dominicains à New York), et non uniquement aux membres du même groupe comme l'*ethnic business* tel qu'il est défini par E. Bonanich. L'enclave ethnique se caractérise ainsi par « un regroupement spatial (une ville) et une spécialisation sectorielle (trois ou quatre secteurs). L'enclave ethnique, tout en étant structurée par un même groupe, forme un sous-secteur de l'économie générale » (Rea, Tripier, 2003 : 46). La construction de ces enclaves repose donc sur la discrimination dans la société d'accueil, mais aussi sur une « solidarité contrainte » du groupe et une « confiance obligée » (Portes, Sensenbrenner, 1993).

La théorie de l'enclave ethnique a été critiquée et remise en question aux États-Unis, notamment par le travail de R. Waldinger, qui conteste les définitions ethniques uniquement fondées sur l'origine nationale et sur la spatialisation des activités (Waldinger, 1993, 1994). Il propose alors une approche centrée sur les mécanismes de recrutement pour expliquer les concentrations « ethniques » sur le marché de l'emploi, qui ne se limitent pas au commerce ni aux petites entreprises. Pour R. Waldinger « sur le marché du travail, la distribution des emplois répond aux principes d'attrait et de disponibilité et est déterminée par la structure sociale du pays. Aux États-Unis, où la conscience raciale est forte, le marché du travail est ordonné en termes ethniques et raciaux. Des niches d'emploi se forment, nées de « l'interaction entre la structure d'opportunité (conditions du marché, places disponibles, politiques publiques), et les caractéristiques du groupe ethnique (esprit entrepreneurial, réseaux ethniques). Dans son étude sur l'emploi municipal à New York dans les années 1930, R. Waldinger (1994) montre que la diminution du nombre d'Irlandais employés permet l'arrivée des Juifs et des Italiens, qui font valoir leurs compétences professionnelles et leurs réseaux. Une fois en place, ces deux groupes monopolisent les postes dans la police, les pompiers ou l'enseignement par exemple. Il font alors barrage aux autres groupes ethniques (les Noirs ou les Portoricains) en favorisant le recrutement dans leurs propres réseaux ethniques ou dans leur parenté (Rea, Tripier, 2003 : 47). Pour contester la théorie de l'enclave ethnique, R. Waldinger met en avant le fait que l'accès à l'emploi est conditionné par des facteurs sociologiques, comme le capital social, et que les activités économiques sont encadrées dans les relations sociales. Or, « la mobilisation des réseaux sociaux ou du capital social, notamment de la parenté, en vue de l'obtention d'un emploi, a toujours existé. L'usage du qualificatif "ethnique" a surtout du sens là où la division sociale en termes ethniques et raciaux est forte » (Rea, Tripier, 2003 : 47).

Les critiques à l'encontre de l'enclave ethnique, parallèlement à l'avancement des recherches menées sur le fonctionnement des diasporas, ont conduit A. Portes à abandonner cette notion et à lui préférer celle de « communauté transnationale » (Portes, 1999). Dans cette perspective, qui est aussi celle développée par A. Tarrius sur le monde méditerranéen ou des chercheurs de l'IRD en Afrique de l'Ouest, l'économie transnationale alimente la formation de communautés transnationales qui investissent dans le pays d'origine et dans la diaspora, mettant ainsi en réseau des territoires et participant ainsi de la mondialisation par le bas décrite dans la section précédente.

Ces théories, fondées à partir de l'exemple de la société américaine, ne sont pas toutes transposables en Europe pour étudier le phénomène de l'*ethnic business* ou de l'*ethnic entrepreneurship*, ou en tout cas pas en tant que telles. L'approche de R. Waldinger, prenant largement en compte le contexte social et culturel de chaque pays, apparaît donc fondamentale. Dans le cas de la France, les chercheurs ont

pu s'appuyer sur la littérature américaine, avant de pousser la réflexion dans d'autres directions afin de comprendre des situations différentes de celles du contexte américain. En effet, si les logiques de discriminations sur le marché du travail européen existent bien, elles n'ont ni les mêmes causes ni les mêmes effets qu'aux États-Unis. L'utilisation du terme « ethnique » lui-même ne revêt pas la même signification dans le contexte français que dans le contexte américain, où l'ethnicité renvoie à des catégories utilisées quotidiennement, pour qualifier les autres comme pour se qualifier soi-même. D'où la nécessité d'être très au clair sur les définitions, comme sur les positionnements des auteurs travaillant dans ce champ particulier de l'étude des migrations.

La France étant un vieux pays d'immigration, même si elle s'est longtemps ignorée en tant que telle (Schnapper, 1991 : 13), le fait que des étrangers tiennent des commerces est un phénomène ancien (Zalc, 2010). Ainsi, si l'on prend le cas de la capitale, la présence de commerçants asiatiques et maghrébins, étudiés par E. Ma Mung et G. Simon, est très ancienne : « la présence des commerçants maghrébins et asiatiques en France remonte à l'entre-deux guerres. Elle est à mettre en relation avec les contingents coloniaux mobilisés dans l'armée française durant la Première Guerre mondiale. Ainsi, dès les années vingt, plusieurs dizaines de commerçants marocains originaires du Sous se sont établis à Paris et dans la proche banlieue ouest, peu de temps après leurs compatriotes qui constituaient la première vague marocaine ouvrière. On observe le même cas de figure à propos des commerçants algériens parmi lesquels les Kabyles étaient particulièrement nombreux. À la même époque, plus de 200 Asiatiques, (203 au recensement de 1926), pour la plupart venus en 1916, dans le contingent de 100 000 travailleurs libres recrutés en Chine pour travailler au terrassement des tranchées et dans les usines d'armement, sont enregistrés comme commerçants » (Simon, Ma Mung, 1990 : 158). Ces exemples de commerçants maghrébins et asiatiques à Paris ne doivent pas faire oublier la présence des commerçants et artisans, juifs pour l'essentiel, venus des pays d'Europe de l'Est entre les deux guerres et installés à Belleville par exemple (Simon, P., 1994 ; Zalc, 2003), ou encore des Arméniens à Marseille, des Italiens, des Polonais ou des Espagnols dans toute la France. De manière significative à partir des années 1970, cette évolution des commerces tenus par des étrangers semble aller « à contre-sens de celle du petit commerce français » (Simon, Ma Mung, 1990 : 156). Le recensement de 1982 révèle ainsi que le nombre de ces commerces a fortement augmenté depuis 1975 (+ 24,3% de 1975 à 1982), tandis que dans le même temps le nombre de commerces tenus par des Français stagnait (+ 0,4%) (Simon, Ma Mung, 1990 : 156).

Dans le contexte de ces années marquées par l'arrêt des migrations temporaires de travail et le début d'une immigration de peuplement, plusieurs facteurs sont avancés pour expliquer cette situation. Le développement du petit commerce maghrébin est lié à la crise de l'emploi dans le secteur industriel : « de 1975 à 1982, l'industrie a perdu près du quart de sa main-d'œuvre étrangère ayant un emploi (- 134 320 actifs soit -23%). Pratiquement tous les secteurs industriels considérés comme secteurs traditionnels d'emploi de la main-d'œuvre étrangère (mines, industrie automobile, bâtiment) ont perdu, en sept ans, entre 15 et 40% de celle-ci. De ce fait, un certain nombre de salariés ayant perdu leur emploi ont utilisé leur prime de licenciement et leurs économies personnelles pour créer un établissement commercial » (Simon, Ma Mung, 1990 : 159). La situation est différente pour les commerçants asiatiques, qui ne sont pas arrivés en France dans le contexte d'une immigration de main-d'œuvre comme les travailleurs maghrébins. À la différence de ceux-ci, anciens salariés de l'industrie, très peu d'Asiatiques avaient occupé des emplois salariés en Asie ou en France avant de s'installer en tant que commerçants à Paris et la plupart étaient déjà artisans en Asie, dans la confection ou la maroquinerie (Simon, Ma Mung, 1990 : 160).

Un deuxième facteur d'explication, concomitant du premier, tient à l'évolution de l'appareil commercial en France dans les années 1970 : « l'évolution de l'appareil commercial vers la concentration de la distribution en grandes unités de type supermarchés et hypermarchés, situés dans les périphéries urbaines, a laissé libres certains créneaux commerciaux tels que le petit commerce de proximité, dans lesquels ont pu s'insérer les étrangers. Le vieillissement de la population commerçante française qui tenait habituellement ce type de commerce a favorisé la

reprise des établissements par les commerçants étrangers, notamment maghrébins » (Simon, Ma Mung, 1990 : 160). Cette situation conjoncturelle, liée aux « mutations de l'appareil commercial », a permis l'implantation des commerçants immigrés en France, dans les grandes villes et pas uniquement dans la capitale. Elle a ainsi favorisé la reprise de commerces traditionnels par des immigrés (de type épicerie par exemple)¹. À cette reprise de commerces traditionnels dispersés dans les agglomérations, s'ajoute la création de commerces nouveaux, tournés vers les besoins des membres de la communauté d'origine du commerçant, principalement dans les lieux où résident les populations immigrées. L'immigration familiale qui se met en place après la fermeture des frontières, comme l'accueil de familles de réfugiés d'Asie du sud-est, est ainsi un facteur encourageant ces implantations de commerces alimentaires spécialisés (boucheries *hallal*, épiceries maghrébines ou asiatiques, ou encore proposant des produits d'Afrique de l'ouest, boutiques de textiles, etc.)². Un dernier facteur explicatif est à trouver dans la demande croissante de la part des populations autochtones en produits exotiques, particulièrement dans le domaine de la restauration (restaurants chinois ou de « couscous » par exemple).

En se fondant sur cette étude de l'implantation des commerces maghrébins et asiatiques en Île-de-France, G. Simon et E. Ma Mung ont réalisé une typologie de ces commerces dits « ethniques », qu'il est possible d'élargir aux membres d'autres groupes et d'utiliser encore aujourd'hui :

- « le commerce de type banal », qui consiste en « la vente de produits courants le plus souvent alimentaires sans marque ethnique particulière et vise la clientèle française [...]. Il est fréquemment présent dans les quartiers à faible population étrangère et se diffuse largement dans la grande banlieue. Les établissements ont souvent été achetés à des commerçants français âgés. Ce type de commerce réussit à capter une clientèle non négligeable grâce à une offre de services³ particuliers qui n'est pas proposée par les autres unités de vente de produits alimentaires » ;
- « le commerce de type communautaire », qui « distribue des produits spécifiques et vise généralement la communauté ethnique dont est issu le commerçant. On le trouve généralement dans les quartiers à forte population étrangère, mais aussi sur les points de passage obligés de cette population [...]. Les établissements sont très divers (épiceries spécialisées, boucheries musulmanes ou asiatiques, bazar, tissus, audio-visuel) ;
- « le commerce de type "exotique" », qui « propose des produits spécifiques distribués par des boutiques d'alimentation et surtout les restaurants et vise essentiellement comme clientèle la population du pays d'accueil [...]. On peut distinguer deux formes d'implantation : soit une large diffusion dans l'ensemble des tissus résidentiels à faible population étrangère soit, au contraire concentration dans certains quartiers touristiques » (Simon, Ma Mung, 1990 : 161-162).

À ces facteurs externes d'explication de l'implantation commerciale, s'ajoutent des facteurs internes et propres à certaines communautés. Ce n'est pas la seule perspective du chômage qui a poussé

¹ Ce processus est toujours à l'œuvre aujourd'hui, particulièrement en Île-de-France, où, par exemple, des commerçants chinois reprennent de nombreux bars tabacs, jugés trop peu rentables (au vu de l'investissement) par leurs anciens propriétaires français. C'est également le cas de nombreuses boulangeries et pâtisseries, reprises par exemple par des Tunisiens.

² « La pérennisation de l'installation de la population étrangère, liée à la politique de rapprochement familial mise en place comme pendant de la suspension à l'immigration de main d'œuvre, et la reconstitution des cellules familiales qui s'en est suivie, ont eu pour effet d'accroître la demande en produits et services spécifiques » (Simon, Ma Mung, 1990 : 160).

³ C'est le cas par exemple des horaires d'ouverture. Les épiceries tenues par des Maghrébins offrent un large éventail d'heures et de jours d'ouverture. Ce service est aujourd'hui mis à mal dans les centres-ville par l'ouverture de plus en plus tardive des supermarchés, ainsi que les dimanches et certains jours fériés, ce qui augmente les difficultés des petits commerçants (Roux de Bézieux, 2008).

certaines ouvriers maghrébins à devenir commerçants : « dans tous les cas rencontrés, les individus mûrissaient un projet commercial depuis de longues années. La crise de l'emploi a donc hâté leur décision d'installation, elle a anticipé leur passage du travail salarié au travail non salarié mais n'a pas provoqué de vocation commerçante subite » (Simon, Ma Mung, 1990 : 159). La plupart appartiennent aussi dans leur pays d'origine à des communautés très structurées, notamment au niveau de l'entraide financière, et où la tradition commerciale est très ancienne. C'est ainsi le cas chez les Soussis du Maroc (originaires de la région du Sous près d'Agadir) ou chez les Chinois, originaires des pays de la péninsule indochinoise (principalement du Cambodge), ou de la région du Zhejiang en République populaire de Chine. Selon G. Simon et E. Ma Mung : « ces groupes ont en commun de posséder une tradition migratoire et professionnelle acquise dans les pays d'origine, qu'ils ont transportée et parfois transformée dans les pays d'accueil » (Simon, Ma Mung, 1990 : 163). Cette tradition et cet héritage professionnel constituent ce que les auteurs appellent « le capital de savoir-faire de ces groupes » et leur permet une insertion réussie dans le secteur commercial.

La théorisation du développement du commerce immigré en France s'appuie sur le modèle de R. Waldinger : la structure sociale et économique du pays a permis cette installation à partir des années 1970. Des niches d'emplois se sont ainsi créées (commerce banal, commerce communautaire, commerce exotique) et elles ont été occupées par des groupes aux caractéristiques spécifiques : esprit entrepreneurial, tradition commerciale et réseaux sur lesquels s'appuyer, notamment pour le financement.

La mobilisation du qualificatif « ethnique » pour définir ces activités en France au regard de celles des autres commerçants mérite d'être éclaircie, car elle est souvent dévoyée. Il est parfois très difficile de faire la part entre des facteurs purement sociaux et des facteurs ethniques proprement dits. C'est-à-dire, pour reprendre la définition d'E. Bonacich, où entrepreneurs et employés partagent une même origine ethnique, puisque, comme le relève R. Waldinger, privilégier un membre de son entourage ou de sa parenté est un phénomène que l'on retrouve partout, quels que soient les groupes sociaux étudiés. G. Simon et E. Ma Mung avancent l'idée du financement pour expliquer l'entrepreneuriat ethnique : ainsi, les commerçants maghrébins et asiatiques étudiés dans les années 1980 à Paris se sont appuyés sur des financements communautaires et familiaux. Là encore, il s'agit de mécanismes que l'on retrouve partout : lorsqu'ils en ont les moyens, la plupart des parents aident leurs enfants à s'installer, que ce soit pour un logement ou pour une activité professionnelle. Les deux groupes étudiés diffèrent du reste de la société par ce « recours aux structures communautaires et à la solidarité de groupe » qui permet l'installation du commerçant (achat du fond de commerce et des stocks). Cette aide se fonde sur une confiance partagée, déjà évoquée dans les théories américaines¹. La contrepartie tacite est l'aide future que le commerçant apportera à un membre de la communauté (embauche d'un vendeur, cession du fond de commerce, aide financière à l'installation d'un autre commerce, circulation de l'information). L'économie fonctionne en circuit fermé et toute infraction à cette entente tacite aurait pour conséquence l'exclusion du tricheur.

¹ Approfondissant ce thème de la confiance dans les relations entre entrepreneurs ethniques, E. Ma Mung précise que « dans une transaction économique, on fait plus confiance à un membre du même groupe non parce qu'on suppose que le seul fait de son appartenance au groupe entraîne automatiquement de la loyauté, de la confiance (il s'agit d'entrepreneurs qui se revendiquent rationnels dans leur choix et qui de ce fait se défendent d'avoir cette "naïveté") mais parce que l'on "sait" confusément que l'accord sera respecté » (Ma Mung, 1996b : 324). Cette certitude est liée à l'importance de la réputation dans le milieu des entrepreneurs, Chinois ou Maghrébins par exemple, qui peut se défaire très rapidement et mettre ainsi fin à toute possibilité ultérieure d'accord. Ainsi chez les Chinois, « "l'oncle" garantit la tontine » (Simon, Ma Mung, 1990 : 164), mais ce dernier « n'a pas et il n'y a pas de possibilités de sanctions autres que la fin de la possibilité pour le tricheur d'interagir avec les autres » (Ma Mung, 1996b : 226). A. Tarrius décrit lui aussi l'importance de cette confiance entre commerçants maghrébins à Marseille et comment la trahison de cette dernière interdit ensuite toute forme de transaction (Tarrius, 1995a).

Toutefois, elle n'est pas forcément exclusive à un seul groupe et des partenariats peuvent se faire, pour constituer ce que L. Sall, analysant les collaborations entre commerçants sénégalais et commerçants d'autres origines en France, appelle des « champs commerciaux » (Sall, 2007). Dans un article intitulé *Entreprise économique et appartenance ethnique*, E. Ma Mung explique que la prévalence du caractère ethnique dans le choix des partenaires économiques au sein du même groupe, comme au sein d'autres groupes, se fonde surtout sur la confiance, réelle ou supposée (Ma Mung, 1996b : 212). Des économies ethniques, définies comme « l'ensemble des entrepreneurs appartenant à un groupe et leurs employés issus du même groupe » (Ma Mung, 1996b : 216), peuvent ainsi « se rattacher à d'autres formations de même nature [...] et constituer pour le coup des dispositifs économiques interethniques » (Ma Mung, 1996b : 217). La confiance fonde ces collaborations sur une base « ethnique » et le système « normal » de prêts bancaires en usage dans le pays d'accueil n'intervient pas du tout, ou très peu.

La définition la plus complète du commerce ethnique est ainsi donnée par E. Ma Mung dans ce même article : « il s'agit de l'activité pratiquée par des personnes qui utilisent et s'appuient sur des réseaux ethniques sur le plan du financement, sur celui du recrutement du personnel et parfois sur celui de l'achalandage lorsque ce commerce vise en premier lieu comme clientèle la communauté dont est issue le commerçant » (Ma Mung, 1996b : 214). La clientèle, et le type de produits vendus, apparaissent alors comme secondaires dans cette définition, où priment les critères de financement et de recrutement du personnel sur la base d'une confiance partagée.

L'explicitation du terme « ethnique » par E. Ma Mung est claire. Toutefois, certains auteurs français évitent ce terme, tout en approfondissant des questions entrepreneuriales. C'est le cas d'A. Tarrius par exemple, de L. Missaoui, ou de L. Sall, qui travaillent tous sur des réseaux en partie fondés sur une origine commune (maghrébine ou sénégalaise). Sans utiliser le terme d'« ethnique », A. Tarrius décrit le fonctionnement du quartier de Belsunce comme « un dispositif commercial » (Tarrius, 1995b : 21). L. Missaoui, toujours à propos de Belsunce, propose l'expression de « dispositif maghrébin » (Missaoui, 1995 : 53), utilisant un qualificatif renvoyant à l'origine géographique des individus, et non à une ethnicité. D'autres auteurs cependant emploient abondamment ce qualificatif d'« ethnique » : A. Raulin par exemple, qui en a fait le titre d'un ouvrage en 2000, *L'ethnique est quotidien*. Elle s'appuie sur la définition de l'ethnicité élaborée par F. Barth en 1969, pour lequel « les groupes ethniques se manifestent en se différenciant par un certain nombre de traits socio-culturels des autres groupes avec lesquels ils coexistent et sont en interaction, reformulant ainsi des frontières qui les distinguent les uns des autres mais qui demeurent néanmoins franchissables » (Barth, cité par Raulin, 2000 : 10). Elle s'appuie aussi sur le fait que l'usage du terme, venu du vocabulaire anglo-américain, est passé aujourd'hui dans les mœurs : *ethnic food*, *ethnic music*, *ethnic market*, etc., précisant que le champ d'application de ce concept relève dans son ouvrage des domaines économique et culturel (Raulin, 2000 : 10).

À mon sens, l'utilisation du terme « ethnique » est problématique du fait d'un glissement possible entre une définition scientifique et un usage commun importés des sociétés nord-américaine ou britannique, où le contexte social est très différent de celui de la France. La définition du commerce ethnique d'E. Ma Mung, fondée sur des réseaux de financements communautaires et une confiance partagée est claire (et, sans utiliser le terme d'ethnique, A. Tarrius est théoriquement en accord avec cette définition), mais elle n'a rien à voir avec l'usage du terme dans le sens commun (celui défendu par A. Raulin), qui renvoie surtout à l'ethnicité de la clientèle. Cela pose problème, car, avec l'utilisation dévoyée de la définition de F. Barth, « l'ethnique », qu'on lui donne une connotation positive ou négative, devient « l'autre » : l'Asiatique, l'Africain, le Maghrébin, etc. A. Raulin paraphrase le titre de l'ouvrage de G. Condominas *L'exotique est quotidien* (1965). Or, l'exotique par définition, c'est ce qui n'appartient pas à l'Occident. Dans cette perspective, les commerces ethniques sont les commerces tenus par des non occidentaux, les produits ethniques deviennent des produits consommés par les populations non occidentales, les quartiers ethniques sont les quartiers habités majoritairement par des non occidentaux, etc. L'utilisation du terme ne se justifie alors que

par la catégorie à laquelle appartient celui qui l'emploie (tandis que la définition d'E. Ma Mung, comme la typologie qu'il a élaborée avec G. Simon (1990) peut être utilisée par tous, y compris par les entrepreneurs ethniques eux-mêmes). Bien que m'appuyant sur les travaux de G. Simon et d'E. Ma Mung, j'éviterai d'employer dans la suite de ce travail le terme « ethnique » pour qualifier des activités commerciales, lui préférant le terme « immigré » ou des qualificatifs directement liés à un espace d'origine (africain, maghrébin, tropical, etc.).

1.2.2.2 *Espaces marchands et centralités immigrées en France*

Les études sur les espaces marchands liés à l'immigration, dont certaines ont déjà été citées plus haut, se sont multipliées en France depuis les années 1980 : à Paris sur le quartier chinois du 13^e arrondissement (Guillon, Taboada-Leonetti, 1986), sur la « Petite Asie » (Raulin, 1988), la Goutte d'Or (Toubon, Messamah, 1990), Belleville (Simon, 1994), le faubourg Daint-Denis (Dinh, 2009), Château-Rouge (Bouly de Lesdain, 1999a et 1999b ; Sall, 2007), et le quartier indien du 10^e arrondissement (Vuddamalay, 1989 ; Jones, 2003 ; Goreau-Ponceaud, 2009) ; à Lyon sur la Place du Pont (Battegay, 1992, 2003), et surtout à Marseille, sur le Marché aux puces (Péraldi *et al.*, 1995), les quartiers de Belsunce (Tarrius *et al.* 1988 ; Tarrius, 1992, 1995a, 1995b) et de Noailles (Péraldi *et al.*, 2001 ; Bertoncello, Bredeloup, 2004).

Tous ces espaces marchands ont « des histoires, des positionnements urbains, des modes de formation différents, particuliers à chaque ville et qui renvoient à des configurations et des histoires migratoires singulières » (Battegay, 2003 : 10) ; leur étude fait toutefois apparaître des caractéristiques communes.

Selon le modèle développé par l'École de Chicago, dès la fin du XIX^e siècle, les migrants économiques venus de l'étranger suivent le chemin des migrants de l'intérieur et s'installent dans les mêmes espaces : les quartiers ouvriers, les faubourgs, les vieux quartiers centraux dégradés, où des logements anciens sont disponibles, ainsi que des garnis et des hôtels meublés (Lévy-Vroelant, 2004 : 147). Sur le plan résidentiel et tout au long du XX^e siècle, ces vieux quartiers assument une fonction de parc social de fait et permettent aux nouveaux arrivants de se loger dans un premier temps. Des locaux vacants (pour différentes raisons vues plus haut) permettent à des commerçants ou des entrepreneurs d'ouvrir des boutiques. Qu'il s'agisse de migrants internes ou internationaux, la logique est encore une fois la même et il y a toujours un lien observable entre des opportunités urbaines et « l'ancrage de territoires marchands » (Dinh, 2005). L'histoire de ces quartiers (celle de La Goutte d'Or à Paris, Belsunce à Marseille, La Place du Pont à Lyon) est ainsi marquée par des successions de vagues de populations. Ces implantations, résidentielles ou commerciales, sont toujours liées à des facteurs socioéconomiques et à des opportunités immobilières conjoncturelles (le point d'entrée des invasions du modèle de Burgess).

Lorsqu'il y a développement d'activités commerciales et entrepreneuriales, proposant des produits ou des services spécifiques à des migrants internationaux, ces concentrations de commerces attirent une clientèle importante qui ne réside pas sur place, ou n'y réside plus, et sont ainsi génératrices de mobilités fortes (de dimension régionale voire internationale). Même périphériques par rapport aux traditionnels quartiers centraux des villes, ces espaces deviennent centraux¹ pour les populations qui les fréquentent, d'où l'utilisation à leur propos du terme de « centralité immigrée » par J.C Toubon et K. Messamah à propos de la Goutte d'Or en 1990, ou de l'expression « centralité africaine » à propos du quartier de Château-Rouge utilisée par S. Bouly de Lesdain (1999). Du fait de leur tissu commercial dense et caractéristique (achalandage, vitrines, enseignes) et de leur fréquentation intense

¹ Il s'agit de centralités fonctionnelles, qui ne coïncident pas forcément avec des centralités liées aux infrastructures de transport (Lévy, Dureau *et al.*, 2005 : 12).

par des groupes spécifiques (Africains, Asiatiques, etc.), ces lieux ont une visibilité immédiate pour les autres habitants. Dans le paysage urbain, ces espaces deviennent alors des centralités minoritaires (Raulin, 2000 : 19), c'est-à-dire relatives à des groupes minoritaires (par rapport à une majorité reconnue comme le groupe – défini en termes d'origine ou de comportements – numériquement le plus fort au sein de la population totale). Ils participent aussi de la ségrégation croissante des centres-villes qui, selon A. Metton « évoluent vers une fragmentation de l'activité commerciale en sous-centres spécialisés » qui ségrèguent la clientèle dans des espaces aux qualités et aux caractéristiques commerciales plus conformes aux besoins de chacune des catégories de consommateurs (Metton, 1998 : 49).

Ces « centralités immigrées » (Toubon, Messamah, 1990), « quartiers centraux » (Battegay, 1992), « territoires marchands centraux » (Ma Mung, 1998) ou « centralités minoritaires » (Raulin, 1988), évoluent dans le temps. Ils évoluent en premier lieu vers une diversification des activités : du strictement alimentaire aux produits liés à l'habillement, à l'esthétique, à la culture, aux télécommunications, etc. Les premiers commerces, souvent peu variés, donnent à d'autres des opportunités de s'installer. Ainsi par exemple, à proximité d'un premier commerce de tissu s'installe un tailleur, puis ouvre une mercerie et ces trois établissements deviennent ainsi complémentaires. Certains auteurs, comme A. Tarrius ou E. Ma Mung, utilisent ainsi la notion de « dispositif » commercial à propos de ces organisations. La notion de « dispositif » souligne le caractère dynamique de ces économies « qui mettent en relation des individus à travers des échanges de biens et de services sur la base de leur appartenance ethnique » (Ma Mung, 1996b : 217). Elle fait aussi apparaître la figure des acheteurs. Ces dispositifs fonctionnent comme des systèmes « en évolution susceptibles d'arrangements, de recomposition, de réorientation », au « caractère plastique, souple, non définitif, plus ou moins éphémère » (Ma Mung, 1996b : 217).

Les commerces peuvent aussi évoluer vers une exotisation progressive, c'est-à-dire vers une ouverture à une clientèle plus large, notamment celle du groupe majoritaire. C'est particulièrement le cas pour la restauration, bien montré par E. Ma Mung à propos des restaurants asiatiques : « On assiste à l'évolution des modes de consommation et des goûts des autochtones vers un plus grand nombre de prises de repas vers l'exotique alimentaire. Ceci a permis l'ouverture de restaurants du type plat du jour à la française dans les quartiers d'activités, de services ou de petites industries et de restaurants exotiques de toutes variétés et de tout standing » (E. Ma Mung, 1996a : 162). Cette ouverture répond à des impératifs commerciaux (la conquête de marchés nouveaux pour des personnes qui sont avant tout des entrepreneurs), mais elle rencontre aussi une demande croissante de la part des habitants des grandes villes occidentales, comme des touristes de passage, qui souhaitent de plus en plus consommer des produits exotiques.

Ces espaces urbains, du fait de leur histoire et de leur structure (quartiers populaires comptant de nombreux logements vétustes et dégradés) sont amenés aussi à accueillir de nouveaux migrants, succédant à ceux des vagues migratoires précédentes. Ces nouveaux acteurs bénéficient alors de l'infrastructure commerciale déjà en place, bien qu'il puisse être difficile pour eux de s'y insérer. Les principaux obstacles à cette insertion sont le manque de place disponible (si tous les locaux commerciaux sont utilisés) et le manque de capitaux. L'appropriation de cet espace commerçant (comme tous les espaces urbains attractifs) peut donc devenir l'objet d'une compétition. Dans cette compétition, « les derniers venus sont souvent les plus défavorisés, surtout s'il ne disposent pas d'une capacité financière importante et de l'épaisseur des réseaux de leur groupe d'appartenance » (Sall, 2007 : 9). C'est ainsi le cas à Paris des Africains d'Afrique sub-saharienne en général, par rapport aux Maghrébins, très anciennement implantés ou aux Chinois disposant de capitaux importants. Ce processus de compétition pour l'espace, dans les quartiers de centralités immigrées, n'empêche pas les successions, ni les alliances ou les interdépendances. Ainsi à Marseille, les commerçants juifs se sont alliés aux commerçants algériens et marocains, alliant leur savoir-faire et leurs réseaux d'information pour plus de bénéfices (Tarrius, 1992). Les derniers arrivés peuvent être dépendants de groupes plus anciennement installés (notamment pour la location d'un local), mais

des commerçants bien en place peuvent aussi avoir besoin d'employés d'origine nationale ou ethnique différente afin d'atteindre une clientèle plus grande. Ces centralités commerciales urbaines peuvent ainsi se recomposer, sous l'effet de l'arrivée de nouveaux acteurs, de la dispersion des membres d'un groupe (par exemple les Asiatiques dans la partie nord-est de l'Île-de-France), du maintien ou non de pratiques de consommation dans ces espaces de la part des enfants de migrants, de l'ouverture à d'autres groupes (dont le groupe majoritaire) ou encore sous l'effet de politiques de rénovation urbaine. La destruction de l'Îlot Chalon dans le 12^e arrondissement de Paris, dans les années 1980, a ainsi mis fin à la « première centralité africaine de la capitale¹ » (Sall, 2007 : 126).

1.2.2.3 *Africains et centralités commerciales africaines en France*

Selon C. Poiret, l'histoire de l'immigration africaine en France peut être schématisée selon trois grandes phases : l'établissement de « têtes-de-pont » par des pionniers et la mise en place des premiers réseaux migratoires, de la Première Guerre jusqu'aux indépendances des années 1960 ; la croissance des flux de main-d'œuvre et l'allongement progressif des séjours dans les années 1960 et 1970 ; la diversification des flux, le regroupement familial et la sédentarisation dans la dernière période (Poiret, 1997 : 61).

La présence d'Africains est attestée en France depuis le début du XX^e siècle (étudiants et tirailleurs sénégalais), mais celle-ci devient significative à partir des années 1950, notamment à Marseille où s'installent des marins démobilisés après la seconde guerre mondiale, dont certains se reconvertissent dans la gérance de cafés, de restaurants, de bars et d'hôtels (Bertoncello, Bredeloup, 2004). À Marseille comme dans d'autres ports, à l'image de Bordeaux ou du Havre, ces pionniers (principalement des Sénégalais, wolof, soninké ou toucouleur) servent de « têtes-de-pont » dans les années 1960 à des populations originaires de la vallée du fleuve Sénégal (Sénégal, Mauritanie, Mali). Ces nouveaux migrants, des hommes, d'origine rurale pour la plupart, sont recrutés dans l'industrie française, principalement en Île-de-France². Ils trouvent à se loger dans des meublés et des immeubles vétustes, à Paris et dans les communes alentours, puis, à partir du milieu des années 1960 dans des foyers de type « Sonacotra » où s'organisent progressivement les réseaux de solidarité regroupant les ressortissants d'une même région, puis d'un même village (Poiret, 1997 : 64).

Cette migration s'accélère au début des années 1970, alors qu'une grave crise économique et agricole frappe les zones de départ (Adams, 1977). La période du plein emploi se termine en France et la crise s'installe durablement. Comme pour les ouvriers originaires du Maghreb, le recrutement d'Africains dans le secteur salarié se ralentit et stoppe après la crise de 1973. Toutefois, beaucoup de ressortissants de ces régions continuent de venir en France, légalement ou illégalement, parfois après des étapes dans d'autres pays africains comme le Zaïre ou la Côte d'Ivoire. La durée des présences s'allonge et les projets migratoires se réorganisent, en lien avec la fermeture des frontières en 1974, mais aussi avec la baisse du nombre d'emplois salariés. Selon le même mécanisme de reconversion décrit par G. Simon et E. Ma Mung à propos des anciens ouvriers salariés maghrébins (G. Simon et E. Ma Mung, 1990), des boutiques et des restaurants sont ouverts dans les années 1970, à Paris et à

¹ Cet espace, particulièrement dégradé dans les années 1960-1970 a été investi par des commerçants mourides, logeant dans des hôtels alentours. Ils y avaient remplacé des commerçants chinois, installés depuis les années 1920, ainsi que des Marocains (Sall, 2007 : 140).

² Selon C. Poiret, il s'agit de migrations de type « noria » : le projet migratoire consiste à travailler pour une durée la plus courte possible, afin d'accumuler une épargne permettant un retour prestigieux au pays, un cadet prenant la relève dans l'émigration (Poiret, 1997 : 62). Contrairement aux migrations de Marocains à la même époque, cette migration n'est pas encadrée par le patronat ou l'État français. Les migrants de la vallée du fleuve ont organisé leur départ de manière spontanée. Comme le précise C. Poiret, Mauritaniens, Maliens et Sénégalais n'avaient besoin que d'une carte d'identité pour entrer en France dans les années 1950-1960 (1997 : 63).

Marseille, par d'anciens salariés de l'industrie, Soninké ou Toucouleur, licenciés pendant la crise (Sall, 2007 : 129). C'est aussi l'époque où s'installent les premiers commerçants mourides¹.

Premier groupe marchand du Sénégal, les mourides ont tissé des réseaux internationaux entre nombre de grandes villes africaines, européennes et mêmes états-uniennes (Ebin, 1993 : 103). À la fin des années 1970, Marseille (et le quartier de Belsunce) devient l'un des points d'ancrage de leur négoce international (Bredeloup, 2002 : 273). Ils y écoulent aussi de petits objets d'art africain. Certains s'installent à Paris, notamment près de la gare de Lyon, vendant également des sculptures et des masques en bois exotique, à des antiquaires ou directement sur des marchés, ainsi que des souvenirs vendus sur les espaces touristiques (Sall, 2007). Très étudiés par la recherche en sciences sociales (Salem, 1983 ; Ebin, 1993 ; Bava, 2000), les mourides ne sont pourtant pas les seuls Sénégalais à se lancer dans le commerce à Marseille ou en région parisienne dans les années 1970-1980. L. Sall note l'implantation de Haal Poulaar, des Peul originaires de la vallée du fleuve Sénégal, dans le commerce en boutique à Château-Rouge (ventes de tissus et de cassettes de musique) et sur les marchés aux puces de la région parisienne dès les années 1980 (Sall, 2007 : 144). À Marseille et à Paris, les boutiques tenues par des Africains sont de deux types : semi-gros d'objets destinés à la vente sur les plages, les marchés, les lieux touristiques (lunettes de soleil, statuettes, bijoux fantaisies), et produits alimentaires ou textiles répondant à la demande des familles africaines de plus en plus présentes dans ces agglomérations, conséquence des « migrations des épouses » et de la constitution de familles (Poiret, 1997).

En plus de l'arrivée et de l'accroissement des familles, et parallèlement à la poursuite illégale de l'immigration masculine de ruraux originaires de la vallée du fleuve Sénégal, l'on assiste dès les années 1980 à une diversification des origines géographiques des migrants africains en France. Des flux de citadins se développent en provenance d'Afrique forestière (Cameroun, Côte d'Ivoire, Zaïre) et des capitales et villes d'Afrique occidentale (Timera, 1997 : 43). Beaucoup d'entre eux sont d'anciens étudiants qui se fixent en France une fois leurs études terminées, sachant que le marché de l'emploi qualifié est saturé dans leur pays d'origine, ou après des échecs à l'université. Il s'agit aussi de réfugiés politiques, notamment zaïrois (Poiret, 1997 : 68). Cette immigration en provenance d'Afrique forestière continue de se développer dans les années 1990, en lien avec la généralisation de la crise économique en Afrique et des crises politiques que connaissent certains États (Côte-d'Ivoire, Congo, République démocratique du Congo).

Durant ces décennies 1980-1990, le nombre de commerces africains se multiplie à Marseille dans le quartier de Belsunce, puis dans celui de Noailles (Bredeloup, 2001 : 78), et à Paris, dans le quartier de Château-Rouge (Toubon, Messamah, 1990 ; Bouly de Lesdain, 1999a ; 1999b), qui succède à une première implantation dans le 12^e arrondissement. De nouvelles boutiques s'ajoutent à celles tenues par les migrants venus d'Afrique de l'Ouest dans les années 1960-1970 et donnent une visibilité nouvelle à ces activités. Parallèlement, l'origine des commerçants se diversifie en fonction des zones de départ. S. Bredeloup précise qu'au milieu des années 1980, les nouveaux entrepreneurs africains qui apparaissent sur la scène marseillaise sont principalement originaires de Côte d'Ivoire et du Cameroun (2002 : 274). Ils remplacent les Sénégalais qui s'y étaient implantés dans les années 1950. Les femmes (dont certaines se revendiquent être des « Nanas Benz² ») y sont nombreuses et

¹ Le mouridisme est une confrérie religieuse fondée au Sénégal à la fin du XIX^e siècle par Cheikh Amadou Bamba. La doctrine mouride, qui s'appuie sur la valorisation d'un travail assidu en vue du salut dans l'au-delà, a immédiatement attiré de nombreux partisans, notamment des paysans wolof appauvris et déstabilisés par la désorganisation du tissu économique et social sous la colonisation. À la fin du XX^e siècle, les mourides sont présents dans toutes les grandes places commerciales de la planète : Hong-Kong, Dubaï, etc. où il négocient des biens de consommations revendus en Afrique, ou encore des objets vendus dans toutes les villes touristiques, en Europe et à New-York par exemple (Ebin, 1993).

² À l'origine, les « Nanas Benz » sont des commerçantes de Lomé (Togo) qui se sont enrichies et qui ont acquis prestige et pouvoir. Comme leur nom l'indique, leur réussite leur a permis de rouler en voiture de la marque Mercedes. M. Sengel

cherchent à tenir des boutiques, contrairement aux Sénégalaises de la génération précédente qui se sont surtout consacrées à la vente de plats cuisinés destinés à leurs compatriotes. Ces nouveaux commerçants, à Marseille et à Paris, ne sont plus d'anciens salariés reconvertis, ou des membres d'une confrérie insérés dans des réseaux internationaux, mais bien souvent des « aventuriers » et des « aventurières » venus tenter leur chance en France avec un visa de tourisme ou pour des études qui ont échoué (Bouly de Lesdain, 1999a ; Bredeloup, 2002).

Dans les années 1990-2000, une série d'études menées à Paris et à Marseille décrivent les commerces africains et les quartiers dans lesquels ils se concentrent, principalement Château-Rouge à Paris et Noailles à Marseille (Bouly de Lesdain, 1999 ; Bredeloup, 2001 ; Sengel, 2001 ; Bertoncello, Bredeloup, 2004 ; Sall, 2007 ; Bertoncello, 2009). Plusieurs approches (parfois combinées) sont utilisées pour analyser ces centralités commerciales. La première, comme dans la plupart des études sur les espaces marchands et les centralités immigrées en France, porte sur les modes d'insertion de ces commerces dans l'espace urbain et sur le fonctionnement de ces centralités dans la perspective de l'École de Chicago (insertion, compétition, succession). La seconde approche porte plutôt sur les figures et les parcours des commerçants, sur les circuits d'approvisionnement de ces derniers et sur les espaces dans lesquels ils investissent. Elle correspond à des chercheurs qui ont souvent déjà travaillé sur ces questions en Afrique, à l'image de S. Bredeloup, où qui ont connaissance de la littérature portant sur les circulations et les pratiques commerciales en Afrique. Enfin, une dernière approche, développée par l'anthropologie urbaine porte sur la scénographie des commerces (agencement des boutiques, présentations des produits, enseignes).

Si la clientèle est évoquée dans ces travaux, elle ne constitue pas à ma connaissance un objet de recherche en soi. Or, ces commerces ne peuvent ouvrir et se maintenir que parce qu'ils répondent à une demande. Par ailleurs, ces espaces marchands ne sont des centralités que parce qu'ils sont à l'origine de mobilités, qui ne peuvent être que variées, dans le temps et dans l'espace. Enfin, si l'on postule que l'existence de ces centralités commerciales peut aujourd'hui constituer un frein, voire un obstacle, au processus de gentrification dans certains quartiers anciens, l'étude des usages de ces espaces et des marquages sociaux qui en résultent apparaît alors indispensable.

Conclusion

Les anciens quartiers populaires centraux et péricentraux, construits au XIX^e siècle dans les villes européennes, ont connu différents cycles urbains depuis leur constitution : une dévalorisation à partir des années 1950, en lien avec la désindustrialisation des économies, et une revalorisation depuis les années 1960, résultant d'actions publiques continues et multiformes et de la découverte de potentialités d'un parc existant (en termes de structure et de situation). Avec des décalages dans le temps et des formes variables en fonction des villes et des contextes locaux, la gentrification est un des processus qui touche ces espaces depuis plus de cinquante ans.

Au plus fort de leur dévalorisation, ces quartiers anciens, centraux et péricentraux, ont pu être investis par des populations de migrants, qui y ont trouvé des logements et des locaux disponibles pour leurs activités. Certains de ces « points d'entrée » sont devenus, au fil du temps, des centralités commerciales, à la fois « minoritaires » dans la ville (c'est-à-dire relatives à des populations minoritaires), mais en même temps connectées à de multiples espaces, à l'échelle régionale, nationale et internationale.

note qu'à Marseille, dans le quartier de Noailles, les femmes commerçantes cherchent à ressembler à ces riches entrepreneuses de Lomé et se font appeler les « Nana-Benz de France » (Sengel, 2000 : 72).

L'enjeu scientifique de ce premier chapitre a été de montrer comment l'articulation de corpus bibliographiques souvent séparés – celui sur la ville et celui sur les migrations – est heuristique pour étudier des situations actuelles de changement urbain dans des quartiers anciens, centraux et péricentraux, populaires, commerçants et immigrés, où se déroule un processus de gentrification.

CHAPITRE 2 : Les temporalités des recompositions urbaines : structures héritées et pratiques individuelles

« En étudiant l'espace, il faut tenir compte d'un élément de même valeur, le temps ».
É. Reclus, 1876

Le chapitre précédent a mis en évidence les conditions historiques et sociales ayant entraîné des évolutions différenciées des quartiers anciens, notamment le rôle des politiques publiques qui décident de la rénovation ou de la réhabilitation de certains espaces, tandis que d'autres poursuivent ou entament des périodes de déclin, ou sont réhabilités et revalorisés sous l'effet d'initiatives individuelles. Différents cycles marquent ainsi les espaces urbains : transformation des activités économiques, changement dans la composition de la population, augmentation, baisse ou stagnation des prix du foncier et de l'immobilier, évolution de l'image du lieu...

La ville est un objet pluridimensionnel et la dimension temporelle joue un rôle tout aussi important que la dimension spatiale pour comprendre les processus qui s'y déroulent, notamment les « formes successives de réappropriation du cadre bâti par la population » (Bergeron, 2002 : 7). Ce travail de thèse adopte d'emblée le parti pris de certains auteurs, M. Halbwachs et M. Roncayolo en tête, pour lesquels les structures héritées jouent un rôle majeur dans les formes physiques et sociales de la ville, y compris dans leurs recompositions.

Les recompositions urbaines actuelles, auxquelles prennent part la gentrification et l'émergence, la consolidation et l'évolution de centralités immigrées, sont les conséquences de dynamiques puissantes, en lien avec les processus de mondialisation et de métropolisation. Par définition, une dynamique signifie une évolution, qui se mesure entre deux périodes. En géographie, les dynamiques se rapportent à l'espace et, au sens large, signifient l'évolution d'un espace ou l'évolution d'un système spatial. Ce dernier, comme tout système, peut être modifié par des changements affectant l'une ou l'autre de ses composantes (Moriconi-Ébrard, 2003 : 281).

Ces recompositions liées au processus de gentrification et à l'évolution des centralités immigrées sont elles-mêmes définies par des temporalités variées : temps plus ou moins long des changements et des évolutions du cadre bâti ou de la société. Les effets de ces temporalités peuvent se succéder, mais aussi coexister, d'où l'observation parfois de décalages entre différents processus sur un même espace. Les permanences comme les effets d'inertie, qui peuvent être liés à des pratiques spatiales durables ou à des représentations ancrées, sont ainsi des éléments à prendre en compte dans l'étude de tout changement urbain. Les marquages sociaux des lieux jouent aussi un rôle important dans toutes les recompositions urbaines et sont de plus en plus appréhendés à travers l'étude des pratiques spatiales des individus. Ces pratiques, résidentielles ou non-résidentielles, contribuent à la recomposition permanente des espaces urbains.

Après un retour sur la prise en compte du temps en géographie, la première section de ce chapitre développe une grille d'analyse pour étudier les temporalités des recompositions urbaines à travers l'exploration des notions de structure, de continuité et de bifurcation.

La deuxième section montre comment les pratiques spatiales des individus, étudiées au prisme de la mobilité et selon différentes temporalités, sont une entrée pertinente pour comprendre les recompositions urbaines contemporaines à différentes échelles spatiales. Un accent particulier est mis sur les marquages sociaux résultant de ces pratiques (résidentielles ou non-résidentielles), ainsi que sur les rythmes et les ambiances qui découlent de certaines fréquentations.

Enfin, la troisième section pose la problématique de la thèse, relative aux temporalités du changement urbain dans le processus actuel de gentrification de quartiers anciens marqués par des activités commerciales en lien avec l'immigration.

2.1 Une interrogation sur les temporalités urbaines

Les recompositions urbaines actuelles, conséquences de dynamiques liées à la mondialisation et à la métropolisation à différentes échelles spatiales, sont également soumises à des échelles temporelles : temps long de l'existence d'un espace urbain, temps moyen de l'action publique et de ses conséquences, temps court des pratiques spatiales quotidiennes, etc. L'objectif de cette section est de construire une grille de lecture des temporalités des recompositions urbaines utilisable à différents niveaux de réflexion dans la suite de la thèse : dans la formulation de la problématique et des hypothèses de recherches, dans la mise en place d'un dispositif méthodologique et enfin dans l'analyse des résultats. Ce positionnement théorique nécessite auparavant une réflexion particulière sur le temps et sur sa prise en compte en géographie.

2.1.1 Le temps en géographie

Considérer la ville comme un objet multidimensionnel implique de l'étudier sur le plan spatial et sur le plan temporel à la fois. Cette perspective diachronique nécessite également de penser les relations entre temps et évolution des espaces, ce qui pose de nombreuses questions théoriques et souvent des problèmes méthodologiques. L'interrogation sur le temps en géographie est souvent absente ou réduite à une toile de fond nécessaire pour comprendre le fonctionnement présent de territoires, ou encore le façonnement de paysages¹. Elle n'est toutefois pas nouvelle, et les géographes qui se penchent sur cette question bénéficient des apports d'autres disciplines des sciences humaines (philosophie, histoire, archéologie, ethnologie et démographie) et, depuis les années 1960, des travaux sur la question d'une branche particulière de la géographie, l'analyse spatiale.

2.1.1.1 Un temps fondamentalement pluriel

La problématique du temps est rarement abordée frontalement en géographie, où il est considéré par la plupart des courants géographiques comme un « flux linéaire » (Lussault, 2003 : 901). Selon Y. Richard, dont les travaux sur les pays d'Europe de l'Est relèvent par certains aspects de la géohistoire², les géographes ont en effet longtemps travaillé « dans une flèche du temps unique et inexorable ». Un temps qui « s'écoulerait dans un seul sens et de façon homogène, indépendamment des sociétés » (Richard, 2002 : 275). Il précise qu'en cela le statut assigné au temps n'était pas éloigné

¹ M. Lussault, dans l'article « Temps » du *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, insiste sur ce manque : « la géographie contemporaine, bien que peu touchée par le paradigme structuraliste, fut et reste souvent sensible à la thématique de l'invariance : à savoir l'idée selon laquelle il existerait des "cadres" spatiaux qui demeureraient sur la longue durée, sinon parfaitement pérennes, du moins relativement stables. Ces fondations structurelles invariantes ont pu jadis ressortir, dans le cadre de la géographie classique, à l'ordre de la "nature". Plus récemment, les courants de la discipline cherchant par des voies diverses à découvrir des "lois propres de l'espace" ont eu tendance aussi, quoique de manière plus subtile, à déshistoriciser et à désocialiser lesdites lois que la géographie était censée découvrir » (Lussault, 2003 : 901).

² La géohistoire est une branche de la géographie contemporaine, qui étudie géographiquement des processus historiques. Elle consiste à « mobiliser les outils du géographe pour composer une explication des événements et des périodicités, partant de l'hypothèse que la localisation des phénomènes de société est une dimension fondamentale de leur logique même » (C. Grataloup, 2003 : 401). La géohistoire réfléchit à l'étendue et à la durée des phénomènes sociétaux.

de celui qui était accordé à l'espace « conçu longtemps comme une portion de l'écorce terrestre sur laquelle seraient venus se disposer des hommes, des paysages, des activités, des routes... Ces conceptions reposaient sur une totale extériorité entre d'un côté la nature, l'espace et le temps et, de l'autre côté, l'homme et la société » (Richard, 2002 : 275). L'épaisseur du temps historique, voire géologique, était sollicitée pour étudier et expliquer un état géographique contemporain et représentée sous la forme de strates successives, perceptibles dans l'actualité du présent, notamment dans les paysages.

L'héritage de travaux d'historiens, et en premier lieu de F. Braudel, a beaucoup aidé les géographes à penser le temps (de même que F. Braudel s'est nourri de travaux de géographes et particulièrement de P. Vidal de la Blache). Les trois échelles de temps développées par F. Braudel dans les années 1940 : temps long, temps moyen et temps court, deviennent un outil pour penser les relations entre espace et temps, et pour réfléchir à la manière dont le temps façonne les espaces. Ces derniers sont en grande partie structurés par le temps de la « longue durée », concept inventé par F. Braudel. Ce temps n'est pas soumis à des oscillations événementielles ou conjoncturelles. C'est un « temps géographique » qui permet d'expliquer les relations construites entre des sociétés et des milieux. Le « temps moyen » est celui des structures, installées dans la durée. C'est le temps du social et de l'économie, qui fonctionne par cycles. Enfin, le troisième temps est celui du « temps court » : celui des événements politiques, des individus et de la vie quotidienne. En d'autres termes, c'est le temps de la conjoncture¹. Pour toutes les sciences humaines, le grand intérêt de cette triple temporalité braudélienne est de penser le temps non plus comme une simple flèche ou frise chronologique, mais comme *un emboîtement d'échelles temporelles sur un même espace*. Cette complexification de la conception du temps et la mise en valeur de temporalités et de durées différentes est un apport très important, même si F. Braudel réduit le rôle de l'espace géographique à la compréhension du temps long uniquement, lui niant toute utilité dans l'explication des faits sociaux des temps courts et moyens (ce sur quoi est largement revenue depuis la géographie, à l'exemple des travaux de G. Di Méo²).

Toutes les sciences humaines admettent aujourd'hui que le temps est pluriel et qu'il est aussi, et peut-être surtout, produit par les sociétés, d'où l'idée de pluralité du temps (Piveteau, 1995 ; Lussault, 2003 ; Di Méo, Buléon, 2005). Les apports de l'ethnologie ont été fondamentaux dans ce domaine. Le temps apparaît ainsi désormais comme « une des dimensions construites de la société qui recouvre l'ensemble des relations de succession et de durée des éléments, mais aussi l'ensemble des représentations et des usages du temps par les opérateurs » (Lussault, 2003 : 900). Les sociétés ne sont pas toutes régies par le même temps et plusieurs temps coexistent en leur sein : « celui de la "logistique" d'une société, celui des modes de fonctionnement matériel, celui de l'économie, celui de la politique, celui de la religion, celui de la "nature" » (Lussault, 2003 : 900). J. Urry y ajoute celui de l'instantanéité dans les sociétés nord-américaines et européennes (2005 : 133). Les métriques, ces « temps » qui permettent de mesurer de façon spécifique la durée, peuvent être liées à des techniques adoptées par tous de manière conventionnelle (le temps atomique universel par exemple). Mais d'autres métriques, tout aussi normatives, sont liées aux pratiques et aux codes partagés par un groupe. Ces différentes mesures du temps peuvent se superposer les unes aux autres, voire s'hybrider. Leurs modalités d'articulation varient selon les individus et les sociétés (Elias, 1996 ; Elissalde, 2000) et le lien est très fort entre conception du temps et fonctionnement des sociétés. Par ailleurs, toute société est régie par des temporalités qui lui sont propres et chaque individu s'inscrit également dans des temporalités différentes. Les individus d'une même société peuvent ainsi vivre les uns à côté des autres dans des « champs temporels radicalement différents », mais aussi, sur le

¹ Le couple « structure/conjoncture » est au fondement de la plupart des travaux d'histoire quantitative en France à partir des années 1950 (Lepetit, 1993a : 115).

² « Tout l'apport des cinquante dernières années dans les sciences de la matière et du vivant conforte non seulement l'existence d'un temps des choses, indépendamment de notre perception, mais d'un temps fléché et irréversible. À ce temps de la matière et du vivant se conjugue un temps social, celui des sociétés et des hommes » (Di Méo, Buléon, 2005 : 18-19).

plan personnel, « habiter des temporalités éclatées », imbriquées les unes dans les autres¹ (Chesnaux, 1997).

L'existence de ce temps individuel a aussi été mise en valeur par les démographes. Il est aujourd'hui de plus en plus pris en compte en géographie. Jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale, les démographes ont travaillé sur le temps court, en utilisant presque exclusivement les seules données du moment, dans le cadre de l'analyse transversale² ou par périodes (Courgeau, 1999). Cette analyse a permis d'étudier les divers phénomènes démographiques (natalité, nuptialité, mortalité) au cours de brèves périodes, le plus souvent l'année, sans pouvoir toutefois suivre l'évolution d'une génération d'individus. L'analyse longitudinale, développée après 1945, permet de capter des phénomènes plus longs, portant sur un domaine de la vie individuelle (probabilité de décès en fonction de l'âge, nombre d'enfants par femme d'une génération) et concernant une population ou une sous-population dans son ensemble. Cette analyse longitudinale classique repose sur un double postulat : le démographe étudie l'arrivée d'un événement qui se produit au sein d'une population homogène, sans que d'autres phénomènes potentiellement perturbateurs n'interviennent entre-temps (Henry, 1959). Or, comment faire pour étudier une population hétérogène et des événements qui peuvent être liés les uns aux autres de multiples manières ? Un nouveau paradigme est apparu dans les années 1970, prenant en compte l'ensemble de la biographie individuelle, considérée comme « un processus stochastique complexe, qui est désormais l'objet de l'analyse et non plus l'événement isolé » (Courgeau, Lelièvre, 2001 : 505). Ce changement conduit à formuler les bases de l'analyse biographique en termes de processus individuels.

L'analyse biographique part du postulat qu'« un individu parcourt, tout au long de sa vie, de nombreuses étapes de nature différente et sa position à un instant donné dépend de sa trajectoire antérieure, des informations qu'il a pu acquérir dans son passé, des contraintes du milieu et de son libre arbitre » (Courgeau, Lelièvre, 1996 : 645). L'influence de l'anthropologie et de la sociologie est fondamentale dans cette réflexion sur l'introduction du temps dans le recueil d'événements individuels. Les travaux de collecte de récits de vie, parfois anciens, sont ainsi précurseurs, à l'image de ceux de W. Thomas et F. Znaniecki sur les cheminements de paysans polonais vers les États-Unis (Thomas, Znaniecki, 1998 [1918]). Toutefois, bien plus que le simple récit de vie (qui comporte souvent de nombreux « trous »), l'approche biographique privilégie l'individu tout en prenant en compte les rapports avec les autres membres de sa famille, comme les contraintes imposées par la société dans laquelle il vit. Deux temporalités différentes sont ainsi considérées : celle de l'individu (et de son entourage) et celle de la société. Le temps individuel est lié au déroulement du cycle de vie de chaque individu, qui juxtapose différentes étapes, dont les bornes peuvent être très nettes ou très floues (décohabitation, première union, naissance du premier enfant, etc.). L'approche biographique

¹ À l'image des habitants pauvres de Port-Moresby en Papouasie-Nouvelle-Guinée, partagés entre des temporalités endogènes, propres à leurs sociétés originelles et des temporalités exogènes, liées à la colonisation et à la mondialisation : « À "POM", les uns vivent déjà au rythme du *temps-monde*. C'est le cas des quelques dix mille ou douze mille "expats" – australiens pour la plupart – et des rares Papous engagés comme eux dans des activités *global-oriented*, Air-Niugini et les autres compagnies aériennes assurant la desserte de la Papouasie-Nouvelle-Guinée, les banques et les sociétés d'assurances, les grands groupes miniers, les firmes d'import-export, les laboratoires scientifiques de pointe. Quand on est happé dans le champ temporel de ces pôles extravertis, on surveille en permanence la sonnerie du fax ou du télécopieur, on s'inquiète des moindres fluctuations du yen, du bois tropical ou du *shipping*, on suit l'info d'heure en heure, on a toujours le portable à la main. [...] Francis M., quant à lui, vit dans un champ temporel radicalement *autre*, celui où se meuvent, en d'aléatoires mouvements browniens tous les déshérités, tous les laissés-pour-compte qui ont quitté leurs îles et leurs collines en crise, pour venir s'échouer dans les immenses poches de misère de POM » (Chesnaux, 1997 : pp. 20-21).

² L'analyse transversale, ou analyse du moment, est l'étude d'une population, de ses structures et de son comportement dans la synchronie. Elle repose sur l'analyse des relations entre une série d'événements observés, sinon à la même date, du moins au cours d'une période déterminée (Bonvalet, Brun, 2002 : 23). Cette analyse permet par exemple d'établir un ensemble de relations entre des variables décrivant une situation résidentielle (localisation, statut d'occupation du logement, etc.) et d'autres indicateurs susceptibles d'éclairer l'analyse des individus, au début et au terme d'un intervalle entre deux recensements et deux enquêtes (évolutions des prix de l'immobilier, construction de logements, etc.). En bref, l'approche transversale éclaire sur les structures dans lesquelles vivent les individus.

permet de relier ces séquences à d'autres événements, liés à la mobilité et / ou à la vie professionnelle par exemple (GRAB, 1999), mais aussi à des éléments de contexte plus généraux (liés à la commune ou au pays de résidence par exemple), qui sont de plus en plus introduits dans des analyses multi-niveaux, prenant ainsi en considération des temporalités multiples (temps individuel, social, de l'économie, etc.).

Le temps des sociétés ou des individus est donc multidimensionnel. Il est aussi périodisable. Cette position épistémologique implique selon M. Lussault de « réinvestir la notion d'historicité [qui] peut être considérée comme le caractère historique de tout chose – acception élémentaire du terme – et comme le processus résultant des complexes modalités de l'intervention du temps dans l'organisation, le fonctionnement et l'évolution des sociétés » (Lussault, 2003 : 900). L'historicité de tout objet est irréversible : c'est le fruit d'un état irrémédiablement daté du fonctionnement du système, qui correspond à un état précis de l'organisation de la société, elle-même en permanente évolution.

Tout objet a sa propre historicité et tout système spatial est le fonctionnement synchronique d'éléments d'âges différents, évoluant selon des temporalités variées. On l'a vu, ces éléments ont longtemps été considérés comme des strates, des sédimentations. M. Lussault, comme d'autres auteurs, conçoit l'espace « non comme un empilement de strates mais comme un ensemble de dynamiques spatiales constituées de processus permanents de réinterprétation, d'hybridation, de réinvention des formes et structures anciennes » (Lussault, 2003 : 902). Des phénomènes d'inertie, ou de rémanence (persistance de l'effet après disparition de la cause) peuvent aussi marquer l'espace, voire s'enchevêtrer avec des phénomènes inverse de la rémanence (maintien des causes après l'effacement des manifestations) (Piveteau, 1995 : 11). Dans cette perspective, pour déchiffrer les logiques, les dynamiques et les temporalités qui interagissent sur un même espace, il faut se placer selon M. Lussault « dans une logique "archéologique" (dans un sens foucaldien du mot, donc qui dénote une analyse des conditions de possibilité de l'advenue d'un phénomène), qui exige de repérer l'état du champ sociétal à différents moments, d'évaluer les processus historiques et, du même mouvement, de saisir tant les aspects et valeurs spécifiques d'un phénomène spatial à un instant précis que leurs évolutions diachroniques ». Ce qu'il importe alors n'est donc pas seulement de « placer un objet dans le temps et dans un espace mais bien de *comprendre les modes de présence du (des) temps et des temporalités dans la dimension spatiale de cet objet* » (Lussault, 2003 : 902).

J.-L. Piveteau voit quant à lui l'espace comme une « coupe transversale » à travers une flèche du temps qui articule *des temps différents mais emboîtés*. Il propose de dépasser la métaphore très utilisée en géographie du « palimpseste » (parchemin sur lequel on a écrit plusieurs fois) qu'il juge limitée et ambiguë, bien qu'expressive, et de la remplacer par l'image de la « coupe transversale ». Le principal défaut de la métaphore du palimpseste étant de « réduire à deux dimensions ce qui doit se lire à trois dimensions » (Piveteau, 1995 : 163). La « coupe transversale » permet, elle, de saisir toute l'épaisseur de la dimension temporelle de l'organisation de l'espace (particulièrement en ce qui concerne la ville héritée) :

« L'organisation de l'espace à un moment donné [...] est, en même temps que palimpseste, "coupe transversale" pratiquée à travers de très nombreux rythmes. Rythmes structurants et / ou déstructurants, la structuration à une certaine échelle correspondant généralement à une déstructuration concomitante à une autre échelle ; rythmes cycliques et/ou tendances orientées, "sagittales" (c'est-à-dire irréversibles – irréversibles jusqu'à nouvel ordre...) ; rythmes courts, rythmes moyens, rythmes longs et très longs, enfin et surtout. Les tendances du temps court, ou bien représentent un mouvement qui s'emboîte dans de plus longues durées repérées par ailleurs : il s'agit alors d'une lecture diachronique à plusieurs échelles temporelles d'un même phénomène : la réhabilitation des centres-ville, par exemple, s'inscrit dans un cycle pluriséculaire d'urbanisation – désurbanisation – réurbanisation, qui ne représente lui-même que la dernière grande phase d'une urbanisation plurimillénaire ; ou bien elles constituent un processus indépendant et émergent (à tout le moins partiellement indépendant et émergent), propre à l'époque de leur apparition. Elles interfèrent dès lors – par superposition ou combinaison – avec les temps moyens et les temps longs identifiés autrement [...] » (Piveteau, 1995 : 164).

La métaphore du palimpseste dépassée, toute la complexité du temps peut être abordée en géographie à travers l'étude de sa pluralité et de sa multi-dimensionnalité, en puisant dans les cadres théoriques d'autres disciplines des sciences humaines. Les temporalités rencontrées sur un même espace peuvent être mesurées par convention avec le temps atomique universel, ou s'exprimer à l'aide de métriques autres, en fonction des sociétés et des individus. Elles peuvent être liées au temps long, au temps moyen, au temps court. Elles sont fondamentalement plurielles, imbriquées les unes dans les autres et participent de la complexité de la réalité (Di Méo, Buléon, 2005).

Ce travail de thèse s'inscrit dans ce courant de travaux appréhendant la complexité croissante des temporalités urbaines¹, ainsi que dans une approche spatiotemporelle, développée en géographie depuis les années 1970.

2.1.1.2 *Penser l'espace et le temps*

Plusieurs branches de la géographie (souvent influencées par des avancées dans d'autres disciplines) ont développé une pensée sur les relations entre l'espace et le temps. Certaines approches m'ont particulièrement aidée à formuler des interrogations sur les temporalités du changement urbain, même si je n'ai pas forcément adopté ensuite leurs propositions méthodologiques.

Selon S. Chardonnel (2001 : 130), il est possible de distinguer plusieurs approches intégrant le temps en géographie. L'une a déjà été évoquée plus haut, il s'agit de la prise en compte du temps individuel, à la manière des démographes. L'espace est alors appréhendé « comme une variable décrivant les localisations successives de la ligne de vie de l'individu » (Chardonnel, 2001 : 130). Cette prise en compte du temps individuel peut aussi se faire selon des rythmes quotidiens. Par son étude des relations entre un individu et son environnement, la *Time Geography* peut-être rattachée à cette approche-là.

La *Time Geography* de T. Hägerstrand et de ses collaborateurs de l'école de Lund en Suède a en effet développé un appareil conceptuel et des représentations graphiques pour décrire et comprendre comment les comportements humains sont ordonnancés et coordonnés et quotidiens. Elle propose de saisir le déroulement des déplacements des individus au sein de leur environnement spatial et dans le temps, dans le but de montrer en quoi et comment l'espace et le temps fonctionnent comme des ressources indissociables et indispensables à la réalisation des activités humaines (Volvey *et al.*, 2005 : 90). L'individu est alors vraiment placé au centre du raisonnement géographique. La *Time Geography* a ainsi permis la modélisation du fonctionnement spatiotemporel des villes à l'échelle d'une journée, un travail qui trouve ses prolongements contemporains dans les questionnements sur les temporalités urbaines au quotidien (Gwiazdzinski, 2003). Assez largement diffusée dans le monde de la géographie anglo-saxonne, la *Time Geography* a légué un cadre épistémologique, social² et conceptuel intéressant et novateur. Ce cadre a ouvert des pistes de réflexion dans certains domaines

¹ À l'encontre de certains courants anglo-saxons de la discipline, qui cherchent à minimiser la question du temps. Ainsi, E. Soja énonce-t-il la thèse suivante : l'expérience de la temporalité, de la diachronie, est aujourd'hui atrophiée par le jeu de l'instantanéité, par l'accélération du temps, par l'empire du synchronique (Soja ; cité par Lussault, 2003 : 902). M. Lussault conteste cette posture, écrivant que « le postulat que la diachronie s'épuise face à l'accélération et à l'instantanéité paraît une extrapolation contestable à partir de la seule prise en compte d'un nombre restreint de situations où cette perte d'épaisseur temporelle est avérée » (Lussault, 2003 : 902).

² Les travaux des membres de l'équipe de T. Hägerstrand portaient sur des aspects très concrets de la vie quotidienne, à l'image de la recherche de K. Ellegård sur l'usine de montage automobile Volvo à Uddevalla. Il s'agissait d'analyser comment les programmes d'activité quotidiens des individus se coordonnent avec l'organisation générale du lieu, « en arrière-plan de cette construction d'une connaissance spatialisée du quotidien, se dessine un enjeu sociétal qui touche l'ensemble des sciences sociales dans le contexte de l'état social suédois. L'objectif déclaré des recherches initiées par ces géographes suédois est d'établir des diagnostics portant sur les facteurs qui régulent les activités de la vie quotidienne dans un lieu singulier, afin de donner une assise scientifique aux politiques sociales vouées à l'amélioration de la qualité de la vie » (Volvey (dir.), 2005 : 90).

de recherches, particulièrement en analyse spatiale et est toujours utilisé dans des travaux récents, comme ceux de S. Chardonnel.

La seconde approche, toujours selon S. Chardonnel (2001 : 130), « centrée sur la recherche de modèles d'organisation et d'évolution des ensembles et systèmes spatiaux considère le temps comme un étalon auquel on confronte les structures des espaces observés ». Il s'agit par exemple des modèles de croissance urbaine ou de diffusion, très utilisés en analyse spatiale. Développée en France après la Seconde Guerre mondiale, l'analyse spatiale tend à mettre en évidence les règles qui régissent l'organisation de l'espace, « reliant formes et processus, l'analyse spatiale fait l'hypothèse que, dans la mise en espace de l'étendue, c'est-à-dire dans la formation des répartitions spatiales et dans la constitution des systèmes géographiques, des règles interviennent pour expliquer ce qui relève de choix sociaux indépendants de la variété des milieux physiques » (Saint-Julien, 2003 : 69). L'identification de ces lois, de ces structures et de ces règles de transformation qui organisent et produisent l'espace permet la construction de modèles théoriques et l'étude, dans la réalité, de variations ou d'évolutions par rapport à ces derniers. Selon T. Saint-Julien, trois objectifs sous-tendent l'analyse spatiale : « mettre en évidence les *formes d'organisation* spatiale mises en œuvre par les sociétés », « caractériser les *processus de spatialisation* qui sont à l'origine de ces structures », et « cerner les *dynamiques des systèmes spatiaux* par l'approche spatiotemporelle, en intégrant le temps dans l'analyse de l'espace et de ses évolutions » (Saint-Julien, 2003 : 70).

Ainsi, la prise en compte du temps, ou plutôt de la multi-temporalité, permet de définir des espaces de vie et de pratiques, notamment urbaines, mais aussi d'étudier des structures spatiales, qui, loin d'être atemporelles, sont elles-mêmes soumises à l'historicité et sont animées de temporalités variables et multiples.

C'est dans ce sens qu'une équipe de chercheurs, Archaeomedes, constituée d'archéologues et de géographes (dont F. Durand-Dastès, D. Pumain et L. Sanders) a travaillé sur la « durabilité des systèmes spatiaux » dans le monde méditerranéen, montrant que certaines structures, comme la structure du peuplement, peuvent se maintenir alors même qu'elles ne répondent plus de façon optimale aux besoins et aux aspirations d'une société. Ces chercheurs défendent l'utilisation du concept de *résilience*, qui implique qu'un système maintienne sa structure et assure sa continuité non pas en préservant un équilibre immuable, mais au contraire en intégrant des transformations. Dans cette perspective, le changement est la norme et la résilience est la faculté d'adaptation à des changements externes (Archaeomedes, 1998 : 15). L'étude des décalages temporels est particulièrement intéressante, puisque « ce sont précisément les décalages temporels qui sont producteurs d'espace » (Richard, 2002 : 278). B. Elissalde (1993) préconise d'étudier leurs articulations, autant que l'articulation entre permanences et discontinuités, notamment pour enrichir l'approche systémique en montrant comment l'on passe d'un système spatial à un autre (Elissalde, 1993). La multi-temporalité est aussi une notion intéressante à prendre en compte pour étudier des décalages et des effets d'inertie.

Un objet aussi complexe que la ville contemporaine ne peut qu'être marqué et façonné par des temporalités multiples et décalées, liées aux transformations très rapides de la société (plus rapides que celles du cadre bâti). D'où l'observation de décalages et de discontinuités, dans un réel stable en apparence, nés de « l'interaction entre l'échelle microscopique des comportements individuels et l'échelle macroscopique des configurations urbaines, entre la dynamique rapide de la conjoncture et la dynamique lente des structures » (Lepetit, Pumain, 1993 : V). Ce sont ces décalages observables à plusieurs niveaux dans un quartier en changement qui m'intéressent ici, en lien avec la structure du cadre bâti, les pratiques spatiales, les marquages sociaux et le changement impulsé par les pouvoirs publics.

2.1.2 Multi-temporalités urbaines : structures, continuités et bifurcations

Une fois posée l'existence de temporalités multiples présentes dans un même lieu à un moment donné, il s'agit de mettre en valeur cette multi-temporalité dans des quartiers anciens et les décalages

que l'on peut y observer par l'éclairage de trois notions : la structure, la continuité et la bifurcation. Ces dernières peuvent fournir une grille d'analyse de la complexité de situations de changement urbain, ou de changement social, et permettre de comprendre les décalages observés.

2.1.2.1 Structures héritées et évolution des dynamiques urbaines

Une interrogation sur le rôle du bâti d'un espace urbain, en tant que structure, et sur la prégnance de ce dernier sur des recompositions sociales actuelles, ne peut se faire sans un retour sur le cadre de pensée élaboré par M. Halbwachs, puisqu'il s'agit de s'interroger sur les liens entre morphologie spatiale et morphologie sociale, entre espaces construits et sociologie des individus.

M. Halbwachs s'interroge sur les structures matérielles des groupes et des populations, reprenant à son compte les questionnements d'E. Durkheim sur la forme matérielle des groupes et des populations, ou « morphologie sociale ». Ce concept désigne « la forme matérielle des sociétés », c'est-à-dire principalement « la manière dont elles sont disposées sur le sol » (Halbwachs 1938 : 1). M. Halbwachs prolonge cette réflexion dans son ouvrage *Morphologie sociale*, publié en 1938, consacré aux formes matérielles ou spatiales agissant sur les configurations des institutions sociales (famille, église, institutions politiques, etc.) : « les institutions ne sont pas de simples idées : elles doivent être prises au niveau du sol [...] bâtiments, maisons, lieux, aspects de l'espace, qu'on peut décrire, dessiner, mesurer, dont on peut compter les éléments et les parties [...]. C'est en ce sens que tous les organes de la vie sociale ont des formes matérielles » ([1938] cité par Lévy J.-P., 2003b : 6). De là découlent des « morphologies sociales » qui sont associées à des formes physiques, des « morphologies spatiales » plus ou moins contraignantes (cadre bâti, site et situation géographique par exemple)¹. La morphologie spatiale, qu'elle soit celle d'un milieu géographique ou celle du cadre bâti et de l'habitat, n'est pas un espace neutre. C'est une contrainte, qui s'exerce sur les regroupements de population étudiés. Contrainte est ici entendu au sens physique et géophysique du terme donné par le dictionnaire *Petit Robert* (2010), c'est-à-dire comme l'ensemble des forces qui, appliquées à un corps, tendent à le déformer.

Dans le chapitre précédent, il a été vu comment les quartiers ouvriers et populaires s'étaient constitués au XIX^e siècle, mais aussi comment leur position au sein de l'espace urbain et leur cadre bâti correspondaient à des logiques industrielles spécifiques, et obéissaient aux règles et aux normes de la division du travail local (Cornuel, Duriez, 1983). Lorsque ces logiques économiques ont disparu avec la désindustrialisation des villes, ces espaces urbains sont apparus et ont été décrits comme des héritages, des traces ou encore des rémanences du passé, avec lesquels il fallait faire : soit en les démolissant, soit en les laissant investir par de nouvelles logiques sociales, loger les populations pauvres dans un habitat social de fait ou favoriser le retour en ville de populations issues des couches moyennes par exemple.

Cette morphologie spatiale héritée apparaît alors comme une véritable *structure*, qui, même si les logiques qui ont prévalu à sa constitution ont disparu, même si elle a pu être transformée, contribue à exercer une contrainte sur les regroupements de population actuels. C'est un cadre, un contexte, dont il est nécessaire de reconnaître l'inertie, malgré des « aménagements construits volontairement ou provenant d'une lente sédimentation » (Roncayolo, 2002 : 86), mais aussi les multi-temporalités. Cette structure matérielle des villes, que l'on peut assimiler au temps long (même s'il n'est pas ici question du même temps long – le temps géographique – que celui décrit par F. Braudel) est en effet caractérisée par des rythmes et des durées différentes, comme l'explique M. Roncayolo : « voies, parcellaires, bâti paraissent appartenir à un même système et donc exprimer les attentes d'une même époque. Mais la dissociation, sous certaines conditions, a des chances de s'opérer. La trame résiste le

¹ Si cette géographie sociale est ici décrite de manière simple, voire simplificatrice, M. Halbwachs en a montré toute la complexité dans ses travaux. Cette géographie sociale n'est stable qu'à court terme et peut connaître des évolutions très rapides, spontanées ou impulsées par des politiques publiques (Lacaze, 1997).

mieux, même quand elle ne répond plus tout à fait aux exigences de la modernité. Le parcellaire n'est pas une donnée figée, même si les tracés généraux persistent : les parcelles sont agrégées, regroupées ou subdivisées et changent d'usage. Les édifices subissent davantage les modifications, transformations, processus de démolition/reconstruction, au gré des calculs du marché et des stratégies patrimoniales » (Roncayolo, 1996 : 87). La structure originelle peut être plus ou moins atténuée ou transformée, elle n'en demeure pas moins présente (tant qu'il n'y a pas de démolition totale) sous des formes variables : du cadre très contraignant à la présence de « reliques », de « marques » ou de « traces »¹ (Berthomière, Rozenholc, 2008 : 7).

Même s'ils s'inscrivent dans des temporalités différentes, ces héritages (les marques et les traces, comme la structure originelle du cadre bâti encore en place), sont autant les conséquences d'une inertie des formes spatiales, que de certaines formes de continuités sociales, dans des contextes marqués par des changements rapides et/ou importants. M. Lussault va dans ce sens lorsqu'il écrit que « les rémanences formelles et structurelles, réelles, constituent à l'évidence des indices d'une inertie des objets spatiaux matériels, mais une inertie qui va en général de pair avec l'évolution connexe, qui peut être fort rapide, des logiques sociétales, et une grande variabilité, dans le même laps de temps, des représentations et des pratiques de ces choses "stables" en apparence » (Lussault, 2003 : 902).

Ces continuités, décrites aussi comme des effets d'inertie, ou parfois comme des résistances au changement, sont la deuxième entrée de cette grille d'analyse des décalages liés aux multi-temporalités urbaines.

2.1.2.2 Effets de continuité, d'inertie ou situations de « résistance » au changement ?

La notion de continuité, relative au maintien d'une situation sur un temps plus ou moins long, peut être liée à différents phénomènes et recouvrir différentes acceptions.

Tout d'abord, une continuité peut être liée à une absence de rupture, par exemple entre une cause et des conséquences, ou entre une structure et les effets liés à cette structure. Au maintien dans la durée d'une même cause sont toujours associées les mêmes conséquences ; et à une même structure les mêmes effets. Il s'agit ici de « ce qui demeure, dans les changements et au-delà des mouvements » (Giroud, 2007 : 40). Dans un sens un peu figé, ou conservateur, continuité est synonyme ici de permanence, de perpétuation, de maintien. On peut dire par exemple que les structures de la vie rurale permettaient le maintien ou la perpétuation des modes de vie dans les campagnes avant la Révolution industrielle². C'est le sens le plus classique de ce terme de continuité. En sciences humaines, la notion – très utilisée – de *permanence* correspond à cette première signification. L'idée de stabilité qu'elle dégage s'oppose à celles de rupture ou de changement. En analyse systémique, la continuité est aussi perçue comme un élément de stabilité et de perpétuation du système. L'intrusion d'un élément nouveau fait alors figure de rupture.

La notion de continuité peut aussi signifier la poursuite d'un phénomène dans un système pourtant bouleversé par un choc extérieur ou intérieur. On parle alors de résilience, concept déjà évoqué plus

¹ Selon le vocabulaire élaboré par W. Berthomière et C. Rozenholc à partir de l'étude d'anciens quartiers péricentraux de Tel Aviv, et selon une approche micro-locale et sensitive, *relique* est un terme plutôt patrimonial, appliqué à un élément architectural d'une époque antérieure, qui s'est maintenu et qui est intégré dans le tissu urbain actuel (les fondations d'une maison arabe par exemple); le terme de *marque* s'applique à un bâti dont la fonction originelle a été modifiée mais demeure visible (un ancien atelier transformé en logement) ; le terme de *trace*, qui s'inscrit dans une temporalité plus courte, permet de décrire les éléments témoignant d'un passage ou d'une antériorité (des éléments rappelant le passage de vagues migratoires successives dans un même quartier ouvrier) (Berthomière, Rozenholc, 2008 : 7).

² Il va de soi que des historiens travaillant sur des périodes précises discuteraient cette notion de permanence, chaque époque étant sujette à des évolutions et des adaptations. Je me place ici à une échelle de temps assez longue et surtout avant les bouleversements liés à la Révolution industrielle.

haut (Archaeomedes, 1998). En absorbant les chocs, en les assimilant, le système (ou l'individu dans certains cas) se les approprie tout en perdurant. Ce faisant, la continuité participe aussi au changement, avec « un rôle plus actif que passif ou défensif, plus dynamique que conservateur (Giroud, 2007 : 43).

Enfin, le terme de continuité peut avoir une troisième acception. Une continuité peut aussi être liée à une rémanence ou à une persistance. La rémanence, déjà évoquée plus haut, est le processus selon lequel un phénomène persiste, souvent partiellement, après disparition de sa cause. Le phénomène d'aimantation peut ainsi persister après le retrait de l'influence magnétique. Une odeur ou une image peuvent être toujours perçues par un sens, alors que l'objet qui les a émises a disparu. En sciences humaines, en histoire et en démographie particulièrement, le terme d'inertie ou l'expression « effet d'inertie » sont très utilisés pour décrire des continuités, notamment de pratiques, alors que les contextes ont changé. Ainsi, par exemple, par effet d'inertie, une population peut continuer à avoir des taux de fécondité élevés durant une certaine période après avoir entamé sa transition démographique.

Si la rémanence a des connotations neutres et très physiques, le terme de persistance (donné comme synonyme du terme de rémanence comme de celui de continuité dans la plupart des dictionnaires), dénote une certaine persévérance ou obstination, un entêtement à demeurer... parfois sans raison objective (si la cause de cet effet a disparu). Il se rapproche ainsi du terme de résistance, particulièrement si quelque chose est entrepris sans succès pour mettre un terme à un effet persistant. Un doute persistant est synonyme d'une incertitude qui résiste à l'apport d'explications.

La résistance, en tant que force s'opposant à une autre, est une notion souvent utilisée dans le langage courant. Elle est aussi appliquée dans de nombreux domaines scientifiques (en physique ou en mécanique pour n'en citer que deux), mais aussi en philosophie, sous la plume de M. Foucault ou G. Deleuze par exemple). En géographie, la notion de résistance a été beaucoup utilisée et théorisée dans les pays anglo-saxons, conjointement à une réflexion sur les rapports de pouvoir et de domination (Harvey, 2008). La dimension spatiale de la résistance est mise en valeur, particulièrement dans des contextes urbains, qu'il s'agisse de luttes collectives et structurées ou de stratégies individuelles (pouvant s'inscrire aussi dans un contexte collectif). La gentrification des quartiers anciens est un processus, qui dès ses débuts dans les années 1960-1970, a suscité des réactions de résistance. Notamment parce que, si ce processus implique l'arrivée de nouveaux habitants dans un lieu, il a très rapidement pour conséquence le départ d'une partie des habitants plus anciens, qui sont « chassés » de « leur » quartier. Le remplacement ne s'arrête pas aux habitants les plus modestes, dont la résistance est très peu décrite ou seulement comme faible (Clerval, 2008b : 60). Selon le modèle de T. Patisson (1977), repris par F. Dansereau (1985) et Lévy J.-P. (2003a), après les habitants populaires, ce sont rapidement les premiers gentrificateurs, les « pionniers » qui sont à leur tour chassés, sous l'effet de la pression immobilière et de l'arrivée d'habitants encore plus aisés. Les luttes ou résistances décrites par la littérature (manifestations, affiches, occupations de lieux) sont surtout leur fait, ou sont lancées à leur initiative. Le vocabulaire même de la gentrification utilisé par nombre d'auteurs est très politique, sinon guerrier. En témoigne les termes de « reconquête urbaine » ou de « ville revanchiste » utilisés par N. Smith (1996), ainsi que sa vision (partagée par d'autres auteurs) de la gentrification comme de la spatialisation des rapports de domination entre classes sociales.

Une autre manière d'envisager la continuité comme résistance à la gentrification, ou aux opérations de renouvellement urbain mises en place par et pour les classes dominantes, est celle développée par M. Giroud dans sa thèse *Résister en habitant* (Giroud, 2007). La continuité des présences, des pratiques quotidiennes et des représentations des habitants d'anciens quartiers populaires, dans leur dimension individuelle et collective, est décrite à la fois comme une forme de résistance au changement généré par le renouvellement urbain, mais aussi comme participant de ce mouvement. Résistance et changement urbain coexistent alors dans un même lieu, et contribuent à sa recomposition, tout en s'inscrivant dans des temporalités différentes.

La résistance s'inscrit dans un temps moyen marqué par la continuité des pratiques, et le changement s'inscrit dans un temps plus court, celui des « bifurcations » du temps présent et du futur proche.

2.1.2.3 *Capter le changement : la mise en lumière des « bifurcations »*

Avec le rôle des structures et des continuités, les interrogations qui sous-tendent ce travail de thèse placent l'étude du changement, dans ses dimensions physiques et sociales, au cœur de cette recherche.

Le terme de « changement » est entendu ici comme l'état de ce qui évolue, se modifie, se transforme et devient autre, par rapport à une situation antérieure. Il est compris comme *un processus*, qui induit la ou les modifications d'une entité quelconque : un individu, un objet, un espace, des structures de pouvoir, etc. Il traduit le passage d'une situation à une autre et il résulte de l'action d'agents (c'est-à-dire de tout ce qui agit, opère ou intervient dans la production de certains phénomènes) ou d'acteurs (personne qui prend une part active dans une situation). Selon le philosophe C. Ruby, auteur de l'article « changement » dans le *Dictionnaire de la Géographie, de l'Espace et des Sociétés*, dans la pensée occidentale moderne, le changement est la catégorie par laquelle il est possible de rendre compte de la possibilité d'une substitution d'une situation à une autre, et donc de l'histoire (Ruby, 2003 : 149). Les objets du changement sont innombrables, non moins que les formes du changement (quantitatif, qualitatif, etc.) et les conceptions des modalités du changement (passage, complexification, mutation, surgissement, révolution, etc.), voire les imaginaires du changement (violent, progressif, insidieux, etc.).

Depuis la naissance de la sociologie au XIX^e siècle, le changement est appréhendé comme la transformation de l'état d'une réalité sociétale et la notion de « changement social » trouve place au cœur de nombreux débats et interrogations théoriques. Le changement social (certains auteurs préfèrent parler plutôt de changements sociaux) est défini comme un fait social central pour la sociologie. Fait social au sens durkheimien de la notion, comprise comme « une transformation qui s'impose aux individus » (Trémoulinas, 2006 : 7) et dont la sociologie tente de rendre compte. Dans l'histoire des sciences sociales, ce n'est d'ailleurs pas un hasard si la sociologie naît au XIX^e siècle, à un moment où se produisent de nombreuses révolutions (industrielle, mais aussi politique, économique, démographique) et où l'ordre social est complètement modifié, aux États-Unis et en Europe. La sociologie est fondée pour capter ces changements, ce passage d'un ordre social à un autre, d'une structure économique à une autre.

C'est dans ce sens que B. Lepetit¹, appliquant les théories de l'auto-organisation (conçues dans des disciplines très éloignées des sciences humaines, comme la thermodynamique, la biologie et la cybernétique), à l'histoire et, plus précisément, à l'étude de la temporalité des systèmes urbains, formule son approche du changement : « le changement doit être pensé sur le mode de la discontinuité radicale entre un type de structure et un autre » (Lepetit, 1993a : 117).

Il apparaît alors intéressant de s'interroger sur ce qui permet le passage d'un système à un autre. Selon B. Lepetit, il faut identifier (malgré la difficulté à la faire) les *bifurcations* : « ces ruptures qui marquent l'évolution des systèmes spatiaux, provoquent un changement qualitatif et les entraînent, à chaque fois vers l'un de leurs futurs possibles » (Lepetit, 1993a : 121). Cette notion de bifurcation est intéressante pour saisir des changements dans des contextes urbains complexes, où s'entrecroisent des temporalités multiples. Il est toutefois nécessaire de bien replacer les bifurcations aux échelles

¹ Le texte de B. Lepetit, sur lequel je m'appuie pour parler des bifurcations, est issu d'un séminaire sur les « Temporalités urbaines », organisé dans les locaux de l'INED et coordonné par B. Lepetit et D. Pumain, qui a regroupé au début des années 1990 des chercheurs de toutes disciplines autour de cette question du temps et de la ville : historiens, archéologues, physiciens, démographes, architectes, économistes, statisticiens et géographes (Lepetit, Pumain, 1993).

chronologiques et spatiales auxquelles elles se produisent : ce qui apparaît comme un changement important à une certaine échelle peut toutefois ne modifier en rien le système à une échelle supérieure. Il est ainsi particulièrement important de situer l'échelle d'observation du changement dans laquelle on se place (le quartier, la ville, l'agglomération, le système de villes, etc.). Un certain recul dans le temps est aussi indispensable pour identifier des bifurcations, car, paradoxalement il faut déjà connaître le futur pour distinguer une oscillation d'une bifurcation historique. Tout en étant bien conscient, que dans un système urbain comme dans tout objet historique, un instant T articule des temporalités différentes mais aussi une multiplicité de temporalités potentielles. L'histoire, « dans l'unicité de son déroulement, est ce qui supprime l'éventail des choix pour n'en actualiser qu'un seul » (Lepetit, 1993a : 120). À noter enfin que l'origine des bifurcations peut être endogène, comme exogène. Le changement peut être un produit du système, ou lui être imposé de l'extérieur.

Dans cette perspective, l'étude du changement urbain doit prendre en compte ces bifurcations et les analyser, après les avoir identifiées. Ne peuvent donc être prises en considération que des bifurcations avérées, des changements déjà révélés : une évolution de la composition du peuplement d'un quartier ou d'un immeuble entre deux dates par exemple.

Que penser des signes avant-coureurs de changements à venir ? Il n'y a pas de vocabulaire pour définir des traces d'un futur proche, qui seraient déjà lisibles dans un contexte urbain. Or, même si le futur est toujours incertain, et si « les figures du futur sont multiples » (Lévy J., 2003 : 385), cette temporalité-là semble aussi très importante à prendre en compte pour étudier une situation de changement urbain, particulièrement lorsque des projets d'aménagement ont été mis en place, et que, de manière intentionnelle, des actions non encore réalisées sont déjà prévues. Certains auteurs situent d'ailleurs la bifurcation dans les moments de latence et de réflexion qui précèdent l'événement, et non lors de sa concrétisation par l'action (Bessin, *et al.*, 2010).

Toutefois, la difficulté qu'il y a à saisir le futur par la modélisation (en lien avec la multiplicité des éventualités), comme les réticences à le faire (au risque d'être accusé de déterminisme), amènent B. Lepetit à questionner la notion de bifurcation, non pour ce qu'elle apporte en elle-même, mais parce qu'elle peut permettre de comprendre des décalages entre des temporalités multiples, mais aussi entre des formes et des usages¹ (Lepetit, 1993b).

Ces décalages sont liés à la réappropriation perpétuelle d'un cadre bâti d'époques différentes par des individus, dont les usages ne sont parfois plus du tout en lien avec les logiques qui ont prévalu au moment de la mise en place de ce bâti. B. Lepetit rejoint ainsi les questionnements de M. Roncayolo, sur les formes matérielles et les formes sociales : « La limite de la typomorphologie ne vient pas de défaillances méthodologiques, de sa vertu descriptive (y compris à travers les successions historiques) plus qu'explicative, mais de cette question centrale : le rapport entre formes matérielles et formes sociales. Question d'autant moins aisée que la relation n'est ni immédiate, ni univoque, que les usages, les pratiques, les sens peuvent, comme les formes ou indépendamment des formes, changer » (Roncayolo, 2002 : 86).

En s'appuyant sur M. Roncayolo, B. Lepetit propose de dépasser cette dichotomie entre morphologie urbaine et usages sociaux, en n'opposant pas d'un côté des formes et de l'autre des comportements, mais « en considérant des acteurs et des modalités d'appropriation » (B. Lepetit, 1993b : 293). Selon lui, et toujours en reprenant des termes de M. Roncayolo, la ville ne doit pas seulement être un concept d'analyse, mais apparaître « comme une "catégorie de la pratique

¹ Ce point est apparu en conclusion des communications et débats tenus dans le cadre de ce séminaire, en témoigne la conclusion rédigée par F. Guérin-Pace : « Il manque des recherches sur la différence du temps des formes spatiales et des usages des formes dans la ville. On pourrait imaginer dans un modèle, de tenir compte de ce décalage entre la temporalité des formes et la temporalité des usages » (Guérin-Pace, 1993 : 274). B. Lepetit poursuit cette réflexion dans un apologue, « Une herméneutique urbaine est-elle possible ? », ajouté dans l'ouvrage après la conclusion (B. Lepetit, 1993b).

sociale" ». La question des temporalités urbaines se trouve alors posée différemment, puisque la ville n'est jamais synchrone avec elle-même : « le tissu urbain, le comportement des citoyens, les politiques d'aménagement urbanistique, économique ou social, se déploient selon des chronologies différentes. Mais en même temps, la ville est toute entière au présent. Ou plutôt, elle est toute entière mise au présent par des acteurs sociaux sur qui repose toute la charge temporelle » (Lepetit, 1993b : 293). Une étude des pratiques spatiales des habitants dans toutes leurs dimensions temporelles est alors nécessaire pour comprendre comment les individus, de manière individuelle ou collective, ajustent leurs pratiques aux structures, maintiennent des continuités, ou entraînent des bifurcations.

Finalement, pour étudier des objets spatialisés et plus particulièrement des dynamiques urbaines, l'étude des temporalités doit se faire à plusieurs niveaux (la ville, le bâti, les habitants) et selon plusieurs échelles de temps : le temps long de la constitution d'un espace urbain, le temps moyen des trajectoires de vie des individus et le temps court des pratiques spatiales quotidiennes. Les notions de structure, de continuité et de bifurcation ou de changement, telles qu'elles ont été définies, gagnent à être explorées au regard des usages qui sont faits des lieux, par ceux qui les pratiquent, et cela dans leurs dimensions transversale, longitudinale et biographique. Dans un quartier ancien, ces pratiques (résidentielles et non-résidentielles) sont en partie contraintes par les structures héritées du cadre bâti. En lien avec les marquages sociaux qui leur sont associés, ces pratiques peuvent donner lieu à des continuités (Giroud, 2007), mais aussi entraîner des bifurcations ou consolider des situations de changement social. La section qui suit vise à approfondir les recompositions urbaines liées aux pratiques spatiales de mobilité, en les considérant elles aussi dans toutes leurs dimensions temporelles.

2.2 Temporalités des pratiques et recompositions urbaines

L'étude des pratiques spatiales des individus, définies comme l'ensemble de leurs comportements en relation avec un espace, est un objet de recherche de la géographie « moderne », quasiment depuis sa naissance au XIX^e siècle¹. Une pratique spatiale, quelle qu'elle soit, est un *passage à l'acte* qui laisse une marque sur l'espace (Staszak, 2003 : 741)², pouvant ainsi participer à son évolution. Cette notion de pratique spatiale est assez neutre, elle peut être toutefois nuancée par les notions très proches d'action et d'usage. Le mot action dénote une certaine intentionnalité, une volonté voire une stratégie et témoigne de l'utilisation de compétences particulières. La notion d'usage désigne le versant technique et cognitif de l'action et de la pratique, puisque ces dernières « nécessitent des

¹ La géographie régionale française cherchait ainsi à mettre en évidence les liens entre des modes de vie (manières d'habiter, de vivre, de travailler) et des caractéristiques géographiques (région de montagne, de plaine, etc.). L'analyse spatiale depuis les années 1960 et notamment la *Time Geography* déjà évoquée plus haut, puis la géographie du comportement (*Behavioral geography*) et la géographie culturelle à partir des années 1980, se sont penchées, dans un premier temps de manière théorique, sur les comportements spatiaux des acteurs. La géographie culturelle francophone, représentée particulièrement par A. Bailly, associe étroitement la question des représentations à celle des pratiques spatiales, affirmant qu'« on ne peut comprendre les pratiques d'un sujet ou d'un groupe sans s'attacher au sens que ceux-ci leur donnent, et sans prendre en compte l'ensemble des valeurs culturelles et sociales qui les guident » (Staszak, 2003 : 741). Autrement dit, les représentations guident les pratiques et doivent ainsi être elles aussi étudiées. D'autres auteurs, souvent influencés par la psychologie environnementale, étudient les pratiques d'acteurs en lien avec leur perception sensible des lieux (Grosjean, Thibaud, 2001).

² Le géographe peut alors recueillir plusieurs choses de cette pratique : ce qu'il en est resté dans l'acteur lui-même, ses souvenirs et ses impressions (collecte de cartes mentales par exemple, d'itinéraires, d'impressions sensibles), comme ce qu'il en est demeuré dans l'espace (observation de la transformation d'un objet, d'une l'image ou d'un lieu).

connaissances, des maîtrises, des compétences, des "savoirs pratiques", qui se cristallisent dans un usage (spatial), un "art de faire" » (Staszak, 2003 : 742). Autrement dit, « la pratique renvoie à *ce qui fait qu'un individu est en un lieu*, alors que l'usage se réfère plus à *ce que l'individu fait en un lieu* » (Giroud, 2007 : 270). La pratique d'un espace en comprend donc l'usage (ou les usages). Par exemple, des individus qui pratiquent en même temps un espace public peuvent en avoir des usages variés (se promener, faire des courses, attendre quelqu'un, traverser pour rejoindre un autre lieu, etc.).

Les questionnements relatifs aux temporalités des recompositions urbaines m'ont conduite à choisir une entrée par l'étude des pratiques de mobilité, « conçue comme compréhension des pratiques de mobilité et d'usages des espaces par les personnes » (Orfeuil, 2002 : 65). La mobilité (qui inclut aussi par définition l'immobilité) est en effet un concept « englobant » (Lussault, Stock, 2003 : 622) permettant d'étudier les pratiques spatiales, mais aussi les effets de ces pratiques sur l'espace et, plus particulièrement, sur les recompositions urbaines actuelles.

Les mobilités, qu'elles soient individuelles ou collectives, peuvent ainsi consolider des structures spatiales et sociales, renforcer des continuités ou entraîner des bifurcations. Cette entrée n'est pas neutre, elle s'inscrit dans la lignée de recherches actuelles (Dureau *et al.*, 2000 ; Lévy, Dureau, 2002 ; Dureau, Hily (dir.), 2009), qui abordent des dynamiques sociales et spatiales à partir des mouvements « globaux » des individus et de leur entourage.

2.2.1 Les mobilités, un élément d'analyse privilégié des processus de recomposition des territoires urbains

La mobilité géographique peut être déclinée en différents types de déplacements, dont les champs de recherche sont segmentés : géographie des transports, du tourisme, urbanisme, étude des migrations internationales, etc.

Reprenant une typologie fondée par M.-C. Bassand et M. Brulhardt (1980), V. Kaufmann identifie quatre formes de mobilité (2000 : 19) : la mobilité quotidienne, soit l'ensemble des déplacements de la vie quotidienne, qui renvoie à des temporalités courtes, aux rythmes sociaux de la quotidienneté ; les voyages, soit l'ensemble des déplacements interrégionaux ou internationaux, qui se font sur des temporalités plus longues que la mobilité quotidienne mais qui impliquent également l'intention d'un retour à court terme ; la mobilité résidentielle, soit les changements de localisation résidentielles internes à un bassin de vie, sans intention de retour à court terme, qui renvoie à des temporalités fortement associées aux cycles de vie des individus ; et enfin la migration, entendue comme l'installation dans une autre région ou un autre pays, sans intention de retour à court terme. Ces formes de mobilité s'inscrivent dans des temporalités variées qu'il est nécessaire de capter pour en mesurer tous les effets. V. Kaufmann, comme d'autres auteurs, ajoute une cinquième forme de mobilité à cette typologie : la mobilité sociale (Kaufmann, 2002, 2008).

L'étude de ces différentes formes de mobilité est longtemps restée très cloisonnée, sur les plans institutionnels et disciplinaires. La mobilité de voyage (y compris d'affaires) est principalement restée dans le champ des recherches consacrées au tourisme, même si elle est aujourd'hui intégrée dans les études portant sur la métropolisation. L'étude des migrations internationales est aussi longtemps demeurée un champ de recherche à part en France, pour des raisons autant institutionnelles qu'épistémologiques. Par ailleurs, elles ont longtemps été considérées comme des déplacements d'un lieu de départ vers un lieu d'arrivée et étudiées par des approches portant soit sur le lieu d'installation, soit sur celui de départ (Berthomière, Hily, 2006). L'étude de la mobilité quotidienne est aujourd'hui encore divisée en plusieurs branches et traitée dans le cadre de disciplines et de cadres institutionnels très variés. Deux champs de recherche émergent principalement : les transports (aménagement, types et lieux de transports, efficacité des réseaux) et l'étude de l'évolution des territoires (Orfeuil, 2002). Enfin, la mobilité résidentielle a d'abord été appréhendée par la démographie afin de mesurer les déplacements de population entre deux recensements, avant de devenir peu à peu un objet de recherche dans d'autres disciplines des sciences humaines.

L'utilisation de la notion de trajectoire a permis de complexifier les approches de l'étude des déplacements, en incitant à une recherche des facteurs individuels ou collectifs qui poussent les individus à se déplacer ou à modifier leurs espaces de vie (Baccaïni, 2003 : 299).

À l'encontre de ce morcellement des pratiques de mobilité et des champs de recherche, quelques auteurs ont développé très tôt l'idée d'un *continuum* des formes de mobilité (Courgeau, 1973, 1988 ; Bassand, Brulhard, 1980 ; Tarrius *et al.*, 1988). Ces mobilités (quotidienne, internationale ou résidentielle) doivent être étudiées de manière articulée selon D. Courgeau (1988), ou dans une même « anthropologie du mouvement » pour A. Tarrius (1988). M.-C. Bassand et M. Brulhardt montrent comment ces différentes formes de mobilité spatiale forment un « système », entretenu par des liens forts : « les divers flux de mobilité ne sont pas isolés les uns des autres, mais entretiennent entre eux des rapports de causalité, de complémentarité, de subsidiarité, de substitution, d'incompatibilité, etc. » (Brulhard, Bassand, 1981 : 506). Selon V. Kaufmann, qui prolonge leurs travaux, au niveau des individus, la compréhension et l'explication d'un seul de ces flux nécessite la prise en compte des autres (Kaufmann, 2000 : 20). Un changement dans l'une ou l'autre des temporalités de la mobilité (quotidienne, résidentielle, etc.) affecte, provisoirement ou définitivement, au moins un autre type de mobilité spatiale. Ainsi, l'augmentation des déplacements (en temps ou en distance) effectués dans le cadre du travail peut entraîner un changement de résidence ; l'installation dans un pays dans le cadre d'une migration internationale conduit à des voyages dans le pays de départ, etc. Enfin, de manière parfois paradoxale, l'intensification de la mobilité quotidienne peut aussi éviter un déménagement dans une autre région, se déplacer plus permettant ainsi de mieux se sédentariser (Kaufmann, 2008). Pour chaque individu, les différents types de mobilité spatiale fondent « des équilibres spatiotemporels entre sédentarité et mobilité spatiale » (Kaufmann, 2000 : 20). Si ces équilibres sont rompus, le système se reforme de manière différente (plus près du lieu de travail par exemple, si les déplacements domicile-travail sont devenus trop lourds). À l'inverse, les mobilités peuvent aussi être réorientées en vue du maintien du système. Ces systèmes de mobilité spatiale sont fortement liés aux cycles de vie. À travers les différents calendriers de ce dernier (quotidien, hebdomadaires, annuel, etc.), ils sont créateurs de rythmes observables au niveau individuel, mésosocial et global (Kaufmann, 2000 : 20).

D'autres auteurs, plutôt engagés dans le champ des recherches sur l'urbain, ont montré comment ces mobilités spatiales étaient aussi créatrices de formes, sociales et spatiales. Je ne reviendrai pas sur l'École de Chicago, largement évoquée dans le chapitre 1, excepté pour insister sur le fait que les modèles de l'écologie urbaine ne sont pas statiques. Ils intègrent le temps (dans une perspective évolutionniste), mais aussi des transformations spatiales et sociales liées aux mobilités. C'est ainsi le cas des modèles élaborés pour étudier la ségrégation urbaine, dont celui du *filtering process* (ou processus de filtrage)¹ développé par H. Hoyt. Cette notion, peu utilisée en France avant les travaux de J.-P. Lévy (1998a, 2003b) permet d'étudier la mobilité résidentielle et sociale, mais aussi ses conséquences sur le parc de logements (Bacqué, Lévy, 2009 : 320).

Si « la mobilité est inscrite dans la ville et lui donne forme » (Montcomble, 2009 : 353), la recherche sur les recompositions urbaines l'a longtemps mise de côté en France. Le rapprochement s'est fait au début des années 1990 en intégrant les apports de travaux réalisés dans des grandes villes du Sud, en Afrique, en Amérique latine et en Asie du sud-est (Dupont, Dureau, 1988 ; Barbary, Dureau, 1993). Les théories qui avaient permis d'analyser la croissance ou la hiérarchisation des villes en Europe ou aux États-Unis se sont révélées insuffisantes pour comprendre les évolutions des villes du Sud, qui

¹ « La notion de *filtering process* exprime à la fois un processus d'écroulement, de mobilité résidentielle et de mobilité sociale (intraduisible en français dans une même expression) » (Bacqué, Lévy, 2010 : 320). J.-P. Lévy (1998) distingue deux types de *filtering process* : la mobilité passive (*passive filtering*) et la mobilité active (*active filtering*). Le premier décrit les effets du marché immobilier sur les positions résidentielles des occupants des logements : par exemple, dans un quartier en cours d'appauvrissement et de dégradation sociale, des propriétaires occupants verront descendre leur position résidentielle, sans déménager. Le second associe les évolutions du parc immobilier, les mobilités résidentielles et les caractéristiques d'occupation des logements dans le mécanisme de changement du peuplement des aires résidentielles (Bacqué, Lévy, 2010 : 320).

ne se recomposaient pas sous l'effet du seul exode rural (Bredeloup, 1989). L'étude de la mobilité sous toutes ses formes s'est révélée nécessaire pour analyser des dynamiques urbaines complexes¹. Dans les années 1990, la complexification des pratiques spatiales des individus et des familles dans des villes du Nord est aussi devenue un objet d'étude de la recherche urbaine française. Les approches mises au point dans les grandes villes africaines et latino-américaines ont alors été utiles, et tout particulièrement l'« appréhension des pratiques spatiales complexes de la population, à différentes échelles spatio-temporelles (du quotidien au biographique) et sociales (de l'individu, à la famille et au réseau de relations) » (Dureau, 1999 : 329). « Des problématiques communes » ont ainsi pu être construites (Dureau, Lévy, 2007) pour étudier des processus à l'œuvre dans des métropoles du Nord, comme du Sud (Dureau *et al.*, 2000), et notamment « l'émergence de nouvelles formes de différenciations spatiales et sociales » (Fol, 2009 : 51). L'articulation de l'étude des mobilités résidentielles et quotidiennes a été ici fondamentale.

En introduction de l'ouvrage sur les mobilités qu'ils ont dirigé en 2002², *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en questions*, J.-P. Lévy et F. Dureau rappellent que si la relation entre ces deux formes de mobilités peut apparaître intuitivement et empiriquement comme une évidence aujourd'hui, leur relation n'est pas pour autant facile à étudier (Lévy, Dureau, 2002 : 5). Ces mobilités s'inscrivent dans des temporalités différentes : l'une quotidienne et l'autre à l'échelle d'une vie. La mobilité quotidienne est réversible, il s'agit souvent d'allers-retours, la mobilité résidentielle est plus stable, par la sédentarité qui sous-tend toute installation résidentielle (Lévy, Dureau, 2002 : 5). Ces deux types de mobilités utilisent aussi des structures d'offre distinctes. Enfin, les champs thématiques et disciplinaires construits autour de ces deux pratiques sont très cloisonnés. L'objectif défendu par ces chercheurs, et plus largement par cette posture, est d'éclairer les dynamiques urbaines contemporaines par une entrée globale sur les mobilités. L'articulation des différentes formes de mobilité des citoyens a pour fin de « mieux comprendre comment se structurent les formes d'appropriation de l'espace urbain, de localiser les espaces de référence, les lieux d'ancrage et de pratiques, afin tout à la fois d'interpréter dans une même approche les changements sociaux, les pratiques urbaines et les dynamiques spatiales » (Lévy, Dureau, 2002 : 6). Dans cette logique et dans la continuité de recherches anthropologiques plus anciennes sur le mouvement et la circulation (Tarrius, 1992 ; 2000), « les lieux de résidence ne peuvent plus être dissociés des mouvements circulatoires journaliers ou occasionnels des citoyens » et il importe « d'articuler entre eux les différents niveaux de pratiques spatiales », de « reconsidérer les échelles de référence : la ville, le quartier et le domicile, mais aussi le centre et la périphérie, le rural et l'urbain » (Lévy, Dureau, 2002 : 6).

Autrement dit, pour comprendre ce qui se passe dans un espace donné, il faut aussi avoir des connaissances sur ce qui passe ailleurs, afin d'avoir « une vision d'ensemble de l'espace urbain, de ses dynamiques et de ses pratiques », et cela à partir de l'observation des mouvements « globaux » des individus (Lévy, Dureau, 2002 : 6). Il en va de même pour un individu, l'étude d'une partie seulement de ses pratiques actuelles ne peut se comprendre sans la connaissance de ses autres pratiques, présentes ou passées, dans d'autres espaces. D'autant que, comme l'expose J. Brun, « l'appartenance, simultanée ou successive, à plusieurs espaces différents, de l'échelle du quartier à celle des continents pour les migrants internationaux peut devenir, devient de plus en plus souvent un élément constitutif de l'identité de l'individu comme du groupe » (Brun, 1993 : 7). Enfin, l'observation de ces pratiques de mobilité ne peut se faire sans une connaissance fine du contexte environnant, de ses structures, des continuités comme des changements que l'on peut y observer (y compris – et peut-être surtout – le changement social) ainsi que le rappelle également J. Brun, pour lequel il apparaît nécessaire « pour comprendre l'ensemble de ces formes concrètes de la mobilité

¹ « Le degré d'efficacité, la richesse d'une telle approche de l'urbanisation reposent largement sur la capacité à appréhender les différentes formes de mobilité spatiale pratiquées par la population » (Barbary, Dureau, 1993).

² Cet ouvrage rassemble des contributions proposées à l'Atelier « Mobilité quotidienne et mobilité résidentielle » du colloque « Villes et mobilités » qui s'est tenu en septembre 1999 à l'École d'architecture de Paris-La-Défense.

spatiale, de les situer à leur tour dans le cadre d'une vision plus globale de la mobilité, incluant également les aspects abstraits, voire métaphoriques de la notion : mobilité des structures de l'économie, de la société, des mentalités » (Brun, 1993 : 7).

C'est dans cette perspective que se situe cette thèse : dans la continuité de travaux appréhendant les mobilités intra-urbaines de manière globale (Dureau *et al.*, 2000 ; Lévy, Dureau, 2002 ; Kaufmann, 2002, 2008 ; Fol, 2009). Dans le contexte de quartiers anciens en gentrification, une analyse fine et articulée des mobilités résidentielles et quotidiennes des individus permet autant l'analyse de leurs pratiques de la ville que celle des effets de ces pratiques, en termes de recompositions sociales et spatiales (Authier *et al.*, 2001).

2.2.2 « Du domicile à la ville »¹ : de la mobilité résidentielle aux rapports résidentiels

Cette approche globale, qui articule des mobilités s'inscrivant dans des temporalités différentes, est heuristique dans beaucoup de contextes urbains. Elle l'est particulièrement dans des centres anciens, où se mêlent effets de structure et changements spontanés ou impulsés par les pouvoirs publics. Cette double entrée ne peut se faire qu'au moyen d'une analyse pluridimensionnelle, mêlant approches longitudinale, biographique et transversale.

2.2.2.1 L'analyse de la mobilité résidentielle

L'objectif de cette section n'est pas de retracer l'histoire des études relatives à la mobilité résidentielle, mais de se pencher plus particulièrement sur plusieurs notions nécessaires à l'analyse de recompositions urbaines dans une perspective spatiotemporelle.

Les résidents sont compris comme ceux qui habitent un lieu, qui y ont une adresse et un logement. Le logement est « une unité d'habitation, appartement ou maison, abritant régulièrement un ou plusieurs individus qui en partagent l'usage » (Segaud, Bonvalet, Brun, 1998 : 5) ; toutefois, le logement n'est « pas seulement une cellule où l'on habite, il est situé dans un espace précis dont on ne peut l'extraire » (Segaud, Bonvalet, Brun, 1998 : 6) et qu'il faut analyser à plusieurs niveaux : économique, affectif et symbolique.

La mobilité résidentielle concerne les changements de lieu de résidence, d'un individu ou d'un ménage, au cours d'une certaine période, voire au cours de l'ensemble de sa trajectoire. J. Brun (1993) note que ce terme a peu à peu remplacé celui de « migration » en sciences sociales à partir des années 1960-1970, au moment où se sont accélérés les changements de résidence, qui ont cessé alors d'être considérés comme des faits exceptionnels². D'autant que les catégories d'analyse ont évolué et qu'il est aujourd'hui admis qu'un même individu peut, au cours de sa trajectoire résidentielle, connaître différents types de mobilité, ou d'immobilité : « les nouvelles façons de concevoir la "mobilité" s'ouvrent à l'idée qu'il existe une échelle continue dans la capacité et la propension des individus à se fixer ou à se déplacer, et qu'un même individu peut vivre, sans rupture fondamentale, des phases alternées de stabilité et de mutation résidentielles » (Brun, 1993 : 6).

¹ Il s'agit ici de la reprise du titre d'un ouvrage publié sous la direction de J.-Y. Authier en 2001, *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, qui, dans le cadre de l'étude de rapports résidentiels, articule de manière novatrice mobilité résidentielle et mobilité quotidienne.

² « On peut y voir un indice, parmi d'autres, d'une modification, subtile mais profonde, de la façon dont les chercheurs, à l'instar d'autres catégories sociales, conçoivent les rapports entre la société et l'espace. Schématiquement, on peut résumer ainsi cette évolution : initialement dominait une représentation de la territorialité [...] qui n'était pas totalement exempte d'ethnocentrisme, ou même de déterminisme chez certains géographes ; la "migration" était alors perçue comme un phénomène mineur, sinon exceptionnel, accidentel, et introduisant une perturbation dans l'ordre social ordinaire » (Brun, 1993 : 4).

L'approche spatiotemporelle est indispensable pour appréhender la mobilité résidentielle avec précision et pour analyser l'impact de cette mobilité dans la production de l'urbain. Plusieurs méthodes ont été élaborées par les démographes pour saisir les différentes dimensions de la mobilité résidentielle : l'approche transversale, l'approche longitudinale et l'approche biographique¹. Ces méthodes répondent à des besoins de connaissance différents, mais sont aujourd'hui considérées comme complémentaires. Elles permettent d'étudier un même objet de recherche dans des temporalités différentes.

À l'échelle biographique, l'analyse de la mobilité (ou de l'immobilité) résidentielle est révélatrice de choix et de stratégies mis en place par des individus ou des ménages, qui s'effectuent sous la contrainte d'un certain nombre de facteurs (politique du logement, offre de logement, préférences en matière de mode de vie, revenus, etc.) et dans des situations contextuelles qui peuvent évoluer. Toutefois, tout en reconnaissant l'importance de ces contraintes, de nombreux auteurs ont vérifié l'hypothèse selon laquelle « les individus et les ménages disposent au cours de leur vie d'un minimum de liberté d'action et de lucidité dans leurs pratiques résidentielles » (Brun, 1990 ; cité par Bonvalet, Dureau, 2000 : 131) et que, même pour les individus les moins favorisés, existe « une frange minimale de liberté permettant le déploiement de stratégies résidentielles » (Brun, 1990 ; cité par Bonvalet, Dureau, 2000 : 153).

Les choix résidentiels sont devenus un objet d'étude en France à la fin des années 1970, alors que « l'avènement d'une société de classes moyennes urbaines, globalement « déracinées » et la baisse du coût de production du logement » permettent aux individus et aux familles d'exercer de tels choix (Arbonville, Brun, 2003 : 70). Ils ont une très forte dimension individuelle ou « privée » ; cependant, agrégés les uns aux autres, ils interviennent dans l'évolution du peuplement des types d'habitat et, plus largement, dans les transformations économiques, symboliques et sociales des espaces urbains. Les choix résidentiels restent liés à des moments du cycle de vie (décohabitation, mise en couple, naissance des enfants, départs des enfants, etc.), à des aspirations liées à un mode de vie (centré sur la famille ou tourné vers une sociabilité forte à l'extérieur), mais s'inscrivent aussi dans des stratégies à plus ou moins long terme, qu'il est nécessaire de décrypter. Dans les quartiers anciens en gentrification, cette dimension stratégique intervient à plusieurs niveaux (proximité de la centralité, spéculation, devenir du quartier). Les stratégies résidentielles sont le reflet de ces choix, qui ne peuvent être saisis que dans une perspective temporelle longue, permettant de les replacer dans la trajectoire migratoire, résidentielle et familiale d'un individu. Des logiques autres que la simple rationalité économique interfèrent dans ces choix et les individus ou les ménages sont souvent obligés d'effectuer des arbitrages complexes, engageant différentes dimensions de l'existence, entre différentes logiques qui peuvent rarement être satisfaites en même temps, quel que soit le contexte urbain étudié. En fonction de la marge de manœuvre qu'ils ont, les individus choisissent entre différents statuts d'occupation (propriété, location, hébergement chez un tiers), entre différents types d'habitat (individuel ou collectif, maison ou appartement). S'y ajoutent des choix relatifs à la localisation du logement, où entrent en jeu la question de la distance par rapport à la ville-centre et aux lieux d'emploi, ainsi que des critères relatifs à l'environnement physique et social, la proximité des transports publics (Arbonville, Brun, 2003 : 70), la qualité des écoles du quartier (Van Zanten, 2003, 2010), etc. La dimension familiale joue beaucoup dans ces choix : la proximité d'autres membres de la famille étant une ressource pour de nombreux individus et ménages.

¹ L'analyse biographique, comme on l'a vu plus haut, permet de recueillir des trajectoires de vie contextualisées et de comprendre des interactions entre phénomènes. Dans ce type d'analyse, il s'agit de restituer dans toute leur complexité les suites d'états et d'événements qui s'enchaînent au fil d'une même trajectoire de vie (Grafmeyer, Dansereau (dir.), 1998), tout en y intégrant des informations relatives aux évolutions contextuelles (Dureau, Beauchemin, Coubès, Delaunay, 2006).

L'étude de la mobilité résidentielle permet aussi d'analyser la pratique de différents lieux au cours d'une existence, soit de manière successive, soit de manière alternée dans le cadre d'une circulation. Ces pratiques plurilocales sont en augmentation, dans les pays du Sud comme dans les pays du Nord. Ainsi, la bi-résidentialité (alternance de la résidence entre deux logements) est devenue une pratique de plus en plus courante, dont la prise en compte renvoie une image différente des modes d'habiter et de leur évolution depuis les années 1970. Si les enquêtes de l'INSEE en France ne s'intéressent qu'à l'habitation principale, la seconde résidence est devenue un objet de recherche depuis quelques années, notamment parce que, pour les double résidents, la description de la première résidence s'avère insuffisante pour comprendre les relations tissées entre leurs différents lieux de vie (Bonnin, Villanova, 2003 : 372). Cet éclatement de la résidence en plusieurs lieux, inégalement occupés dans le temps et dans lesquels l'investissement peut être très différent (et même parfois inversement proportionnel au temps passé dedans), est particulièrement décrit chez les migrants internationaux, pour lesquels les variables des temporalités et de la distance sont plus fortes encore que chez les nationaux bi-résidents (Bonnin, Villanova, 1999 ; Dubucs, 2009). La bi-résidentialité s'inscrit alors dans un ensemble de lieux, qui font système les uns avec les autres. La fréquence et le type de ces pratiques sont variables selon les individus, et peuvent aller jusqu'à la double ou la multi-résidence, parfois de l'autre côté de la planète (Bonnin, Villanova, 1999 ; Dubucs, 2009). La dimension familiale de ces pratiques spatiales, expliquant leur caractère multilocal, a été révélée par de grandes enquêtes menées dans des métropoles du Sud (Dureau, 2002). L'utilisation de la notion de systèmes résidentiels (Le Bris, 1981 ; Le Bris *et al.*, 1985 ; Pinson, 1988) permet de mieux comprendre la complexification des mobilités et les recompositions territoriales qui s'ensuivent, en mettant en lumière la multipolarité des pratiques des individus. Il apparaît de plus en plus nécessaire pour la recherche d'analyser ces « pratiques plurilocales » (Dureau, 2002 : 378) des populations, afin de saisir dans quel système de lieux elles évoluent au niveau individuel, mais également pour comprendre la manière dont les territoires se construisent et se recomposent à partir de ces pratiques spatiales prises dans leur dimension collective.

Cependant, ces recompositions ne peuvent être analysées à la seule lecture des mobilités résidentielles. Les pratiques de mobilité quotidienne, étudiées dans une perspective transversale, ainsi que les rapports entretenus avec lieux, sont tout aussi importants à prendre en compte pour étudier des dynamiques urbaines.

2.2.2.2 *La notion de rapports résidentiels*

Dans la perspective d'une articulation des pratiques de mobilité quotidienne avec des pratiques résidentielles appréhendées de manière longitudinale, la notion de rapports résidentiels développée dans l'ouvrage *Du domicile à la ville* (Authier *et al.*, 2001) apparaît très intéressante. Plus large que celle de pratiques résidentielles, cette notion intègre l'étude des rapports entretenus par un individu à son logement, son quartier et sa ville, mais aussi, dans une perspective diachronique, les rapports aux logements précédents, ainsi que les projets résidentiels¹. Ces rapports sont donc étudiés de manière transversale, au quotidien, mais aussi de manière longitudinale, en reconstituant une trajectoire résidentielle dans sa globalité.

Les rapports résidentiels renvoient à l'occupation physique du logement par les personnes qui y résident et qui l'« habitent », par leurs présences et leurs usages (sur une journée, sur une semaine,

¹ « Définie au sens large, la notion de rapports résidentiels renvoie aux formes d'appropriation et aux types de représentations du logement, mais aussi de l'immeuble, du quartier, de la ville, que les individus composant un ménage produisent à un moment donné de leur itinéraire. Ces rapports sont des constructions sociales déterminées par les autres types de rapports sociaux des individus, et par la configuration de leurs contextes d'habitat actuels. Ils sont également le produit de la succession des rapports résidentiels des individus et des ménages aux lieux antérieurement habités, et aussi de leurs projets résidentiels » (Authier, Bensoussan, 2001 : 4).

une année, une vie) (Lévy, Lévy-Vroelant, 2001). Différents indicateurs peuvent être utilisés pour évaluer les rapports au logement : occupation temporelle qu'en font les habitants (présence en dehors des heures de sommeil), intensité de leurs usages du logement (dîners en famille, réception d'amis, etc.) et investissements matériels dans ce dernier (compris comme des dépenses en temps et en argent faites dans le logement par ses habitants) (Lévy-Vroelant, 2001 : 51). Cette notion recouvre en effet tout ce qui touche à la transformation des logements : les travaux qui y sont effectués (modernisation, entretien), mais aussi des opérations plus lourdes, comme la réunion ou la création de pièces. Ces travaux peuvent contribuer à valoriser un logement, à faire augmenter les prix de l'immobilier à la vente, ou les loyers. C. Lévy-Vroelant rappelle que ces investissements matériels que l'on peut observer aujourd'hui sont liés aux changements importants dans les « manières d'habiter » intervenus depuis les années 1960-1970 : amélioration des conditions de logement, accroissement des superficies, accès au confort moderne (Segaud, Bonvalet, Brun, 1998 ; Lévy-Vroelant, 2001), mais aussi discours général valorisant cette appropriation du logement, dont l'image doit correspondre à celle(s) de son (ou de ses) occupant(s). Le logement, par sa situation, son ameublement et sa décoration¹ reste un élément de distinction (Bourdieu, 1979). Le décor domestique est un élément de mise en scène, pour soi et pour les autres (Chevalier, 2003). Une des spécificités des quartiers anciens, mise en valeur par la gentrification, réside dans le fait que le parc de logements anciens offre « des opportunités de rénovation et de transformation qui peuvent se décliner selon les goûts et les moyens des habitants » (Lévy-Vroelant, 2001 : 54).

Les rapports résidentiels comprennent aussi les rapports que les citadins entretiennent à leur quartier de résidence, les usages qui sont faits du « coin où l'on réside », selon l'expression de G. Perec. Le quartier est ainsi l'espace intermédiaire, vécu et perçu, entre le logement et la ville. En termes de pratiques, différentes attitudes sont aujourd'hui décrites dans la littérature.

Quelques travaux ont montré dans les années 1990 que les habitants des grandes métropoles avaient tendance à plus considérer leur logement comme un point fixe qu'à s'ancrer dans un quartier (Ascher, 1995). Considéré sous l'angle des usages ou des relations, le quartier paraissait ainsi occuper une place résiduelle, entre le logement et la ville, notamment en raison de l'accroissement des mobilités et de l'affaiblissement des relations de voisinage (Dubois-Taine, Chalas, 1997). Cette interprétation n'était d'ailleurs pas nouvelle, puisque L. Wirth dans *Le ghetto* prévoyait déjà, au vu de la diminution croissante des relations de groupes proches, la disparition du quartier (Wirth, 1980 [1928]). Incontestablement, selon J.-Y. Authier, l'hétérogénéité croissante des quartiers urbains s'accompagne d'un affaiblissement de « la vie de quartier » (Authier, 2003b : 356). Toutefois, des recherches empiriques menées dans différents types de contextes urbains, montrent que la réalité est plus complexe qu'il n'y paraît et que le quartier de résidence des citadins est encore bien souvent un « espace de vie », un lieu de pratiques et de relations (Authier, 1993 ; Authier *et al.*, 2001), mais aussi d'attachements (Guérin-Pace, 2007 ; Fleury *et al.*, 2008c). Les travaux de S. Lehman-Frisch sur les gentrificateurs du quartier de la Mission à San Francisco insistent sur l'investissement important qu'ils font de cet espace (Lehman-Frisch, 2002 ; Lehman-Frisch, Capron, 2007). Au total, les travaux sur les rapports au quartier montrent surtout la complexité croissante des relations à cet espace, qui ne sont pas le seul fait des populations « captives » décrites par F. Ascher (1998). Au contraire, ces travaux soulignent que le rapport au quartier des habitants se conjugue fréquemment avec des mobilités à différentes échelles, dans une logique d'ouverture sur l'extérieur (Authier *et al.*, 2001 ; Authier, 2002, 2003b).

Comment évaluer ces rapports au quartier, notamment dans leur dimension temporelle ? Au cours d'enquêtes menées dans plusieurs quartiers anciens², J.-Y. Authier, B. Bensoussan, Y. Grafmeyer, J.-P. Lévy et C. Lévy-Vroelant ont utilisé plusieurs moyens pour capter et catégoriser ces rapports au quartier. Un premier indicateur des manières d'habiter réside dans l'observation du temps que les

¹ « L'aménagement des objets du mobilier est en grande partie déterminé par le système relationnel d'une classe sociale » (Serfaty-Garzon, 2003 : 67).

² Ces enquêtes ont été menées dans différents quartiers anciens de Paris, Versailles, Montreuil, Lyon et Montpellier.

individus passent dans le quartier, par exemple en fin de semaine (même s'il faut être vigilant, sur le fait que, quelle que soit l'échelle temporelle prise en considération, le temps passé dans le quartier ne constitue pas un indicateur univoque des manières de l'habiter). Le recensement des usages, et de l'intensité de ces usages qui sont faits du quartier est aussi un moyen de capter ces rapports (achats, activités sociales, promenades, sorties au sein du quartier : fréquentation de cafés, de bars, de restaurants). Ces différents indicateurs permettent de construire une typologie de rapports au quartier (du type « aucun rapport au quartier » au type « rapport très élevé au quartier », en passant par des niveaux intermédiaires). Associés à des caractéristiques liées aux enquêtés (âge, statut socioprofessionnel, ancienneté dans le quartier), ces différents types de rapports au quartier ont permis la construction de catégories d'habitants : les « nouveaux arrivants », les « jeunes diplômés mobiles », les « vieux habitants enracinés », etc. Les résultats de ces enquêtes, à l'encontre des écrits sur la disparition de la « vie de quartier » montrent que dans les contextes urbains observés, le quartier est loin d'occuper une place résiduelle. Pour la plupart des enquêtés, il constitue un espace de référence, investi de manière différenciée. Ces résultats, selon J.-Y. Authier, invitent donc « à nuancer les "théories" qui opposent ancrage dans le quartier et nomadisme urbain, ou qui réduisent les "nouveaux" modes de vie des citadins au couple logement-ville, et à considérer le quartier comme "une unité relative" [Lefèvre, 1967], susceptible notamment de produire des effets (directs ou différés) sur les manières d'habiter des citadins » (Authier, 2001 : 169), en tout cas dans les quartiers anciens centraux ou péri-centraux.

L'articulation de l'étude de ces deux formes de mobilité, résidentielle et quotidienne, est un élément important dans l'analyse des recompositions actuelles des territoires métropolitains. Ces pratiques s'inscrivent dans des temporalités variées (quotidienne, hebdomadaire, annuelle, biographique) qu'il est nécessaire de capter pour en mesurer les effets : la manière dont elles s'ajustent ou non à des structures, les continuités ou les changements qu'elles peuvent renforcer. Un dernier effet de ces pratiques reste à évoquer : celui joué par les marquages sociaux qui peuvent en découler.

2.2.3 Marquages sociaux et recompositions urbaines

La notion de marquage social est utilisée ici de manière très neutre, en relation avec la notion d'image. Le marquage social est considéré comme ce qui donne l'image du lieu, ce qui le caractérise aux yeux de tous par rapport à d'autres : à l'exemple d'un marché populaire, d'un quartier chic, d'une banlieue huppée, etc¹. Les marquages sociaux peuvent être liés à des pratiques résidentielles et à des pratiques non-résidentielles, selon les espaces concernés.

2.2.3.1 Marquages sociaux des espaces résidentiels et non-résidentiels

Dans le cas d'espaces résidentiels, les caractéristiques physiques de l'habitat sont associées aux positions sociales des résidents (Lévy, 2003b, 2003c). Ce marquage de l'espace a des conséquences directes, en termes de fréquentation, d'attraction ou de répulsion de l'espace en question. Parallèlement aux travaux de J.-P. Lacaze sur les marchés immobiliers (1997)², J.-P. Lévy décrit

¹ « Les travaux fondateurs de Maurice Halbwachs ont montré toute l'importance de ces géographies sociales complexes, stables à court terme mais connaissant des évolutions spontanées, susceptibles d'être accélérées ou contrariées par les politiques d'urbanisme menées par les municipalités. Là se trouve la clé de la formation des prix, dans une certaine forme de pratique sociale complexe et continue qui aboutit à créer des systèmes de référence qui prennent place dans la mémoire collective des habitants d'une ville. Dans la vie quotidienne, nous ne cessons de faire appel à cette mémoire, car elle nous permet de classer quartiers, immeubles et habitants, dans les catégories populaire, petit-bourgeois ou grand standing » (Lacaze, 1997).

² « Le logement est avant tout un signe social, un ensemble d'informations codifiées qui permettent à chacun de se situer par rapport aux autres. Les agences immobilières parlent volontiers à ce sujet, de "bonne adresse" ou de "moins bonne adresse" (Lacaze, 1997).

comment les marquages sociaux des espaces résidentiels peuvent « attirer ou au contraire repousser certaines catégories de population » (Lévy J.-P., 2003c : 376). Une zone d'habitat dégradée est ainsi perçue comme une aire résidentielle dévalorisée et ne sera pas jugée attractive par des personnes appartenant aux couches moyennes ou élevées. Toutefois, l'adéquation entre « type d'habitat » et « type d'habitants », ou entre zones d'habitat et aires résidentielles, n'est pas toujours évidente et les travaux de J.-P. Lévy dans le département de la Seine-Saint-Denis montrent que « le peuplement n'est pas systématiquement conforme à ce que la structure du parc et la hiérarchie des statuts résidentiels dans l'agglomération pourraient laisser présager » (Lévy J.-P., 2003c : 381). Des décalages peuvent ainsi être observés, ou des inadéquations entre les caractéristiques de l'habitat et la position sociale des habitants.

C'est particulièrement le cas dans des espaces en gentrification, des quartiers historiquement populaires qui attirent des couches moyennes. Dans ce cas, J.-P. Lévy explique que les nouveaux marquages sociaux de ces espaces en gentrification sont liés à d'autres caractéristiques que celles de l'habitat lui-même. Ils sont dus à des « effets locaux » qui peuvent être définis comme « l'impact sur le peuplement de facteurs exogènes à la structure du parc (tels que la centralité d'un quartier ou d'une commune, sa position périphérique, son niveau d'équipement ou sa situation géographique [...]) » (Lévy, 2003c : 381). Ces effets locaux permettent d'identifier les mécanismes de valorisation ou de dévalorisation qui ont des conséquences en terme de peuplement.

Les marquages sociaux jouent aussi un rôle dans des espaces non-résidentiels, c'est-à-dire dans les espaces qui n'ont pas directement une fonction résidentielle (les espaces publics, commerciaux, de loisirs, etc.). Ceux-ci sont pratiqués par des personnes considérées comme des usagers. Cette notion d'usagers est intéressante, car elle met en avant l'usage que fait un individu d'un lieu, avant son statut. Ainsi par exemple, dans un quartier de centralité commerciale, les usagers des commerces peuvent être autant des résidents de cet espace (qui ont une adresse dans le quartier) que des non-résidents (dont le logement est situé à l'extérieur de ce quartier). Dans ce cas, la variable « lieu de résidence » est secondaire par rapport à la variable « usage ». L'image du lieu, construite à partir des caractéristiques des usagers qui le pratiquent, peut alors être en adéquation avec celle des résidents, ou en décalage (si cet espace est majoritairement fréquenté par des non-résidents dont les caractéristiques ne correspondent pas à celles des résidents).

La prise en compte des pratiques non-résidentielles est particulièrement intéressante pour étudier des recompositions d'espaces dont la fonction n'est pas principalement résidentielle, et notamment les centralités commerciales. D'abord parce que « la vie urbaine est faite de côtoiement multidimensionnels au sein desquels les déplacements liés à la consommation et aux loisirs tiennent une place importante » (Fleury *et al.*, 2008b : 33), ensuite parce que ces usages et les mobilités qui leurs sont liées sont constitutifs du fonctionnement des lieux et de leur image. L'un comme l'autre peuvent par ailleurs évoluer au fil de temporalités variées, qui peuvent être à la fois des causes et des conséquences de ces usages.

2.2.3.2 *Pratiques non-résidentielles et fonctionnement des lieux*¹

Le questionnaire sur les pratiques non-résidentielles anime les recherches urbaines sur les espaces publics, comme les rues² (Brody, 1987, 2005 ; Charmes, 2006 ; Berthomière, Rozenholc, 2008), les

¹ Cette section s'appuie en partie sur le rapport de fin de contrat *Pratiques spatiales non résidentielles et recompositions des territoires urbains* (Lévy, Dureau *et al.*, 2005).

² Après avoir été un objet de recherche de l'anthropologie urbaine dans les années 1980, la rue est revenue depuis plusieurs années au cœur de questionnements sur le cosmopolitisme, les temporalités urbaines (Berthomière, Rozenholc, 2008), ou encore la globalisation. En témoigne le colloque « Où en est la rue face à la globalisation ? » qui s'est tenu à Bordeaux en novembre 2008 : <http://ouenestlarue.free.fr/spip.php?rubrique1>. En fonction des démarches adoptées, la rue est considérée comme une entrée pour comprendre des processus, ou comme un objet de recherche en tant que tel.

parcs et places publiques (Fleury, 2007), les marchés (La Pradelle, 1996, 1997). Depuis quelques années, il s'applique aussi à d'autres types d'espaces : les centres commerciaux (Capron, 1997), les gares (Kokoreff, 2002), les aéroports (Boquet, 2007), partant du constat que toute une série de lieux polarisants sont animés quotidiennement par des populations qui n'y résident pas, mais qui les traversent ou s'y arrêtent plus ou moins longtemps. Dans ce cadre, la mobilité des individus pour l'accès à la consommation, aux services ou à l'emploi, ainsi que les manières dont ils sont amenés à marquer socialement les lieux qu'ils traversent ou qu'ils occupent temporairement, deviennent une question centrale pour la connaissance des recompositions urbaines, mais aussi de l'accès aux ressources de la ville (Lévy, Dureau *et al.*, 2005 : 8).

En réalité, même s'il s'agit de l'étude de pratiques non-résidentielles, ces questionnements se situent eux aussi « à l'interface des champs de recherche sur les choix résidentiels des individus et des ménages et de leurs pratiques de mobilité quotidienne », notamment parce que « la stabilité des distributions résidentielles s'exerce dans un contexte de fortes flexibilités des frontières urbaines, dans lesquelles les fonctions centrales éclatent en de multiples unités spécialisées » (Lévy, Dureau *et al.*, 2005 : 8). Ces centralités multiples sont aussi marquées par une spécialisation sociale croissante, en lien avec des critères d'accessibilité mais aussi avec les caractéristiques sociales de leurs usagers.

Quel que soit le lieu, un premier tri social s'effectue parmi les possibles usagers, en fonction de facteurs liés à l'accessibilité : possession ou non d'une automobile, proximité du lieu de résidence et des transports publics, âge et capacité à se mouvoir des individus, niveau de revenus, etc. Toutefois, l'accessibilité n'est pas la seule explication de la fréquentation des lieux. J.-P. Lévy et F. Dureau (2005) rappellent le caractère distinctif et culturel des mobilités, en insistant sur le fait que certaines centralités, ne coïncident pas toujours avec celles déterminées par les infrastructures (notamment les centralités perçues et décrites comme « communautaires »). Par ailleurs, le rôle des représentations est aussi important pour comprendre certaines pratiques : les « lieux capitalisent du sens et pour qu'un espace soit attractif aux yeux d'un groupe, il doit y avoir pour celui-ci une projection et une identification possibles à ce même espace » (Lévy, Dureau *et al.*, 2005 : 12). Cela signifie que le sens et les modes d'appropriation des lieux peuvent être différents en fonction des caractéristiques sociales des individus qui les pratiquent.

C'est particulièrement le cas pour les activités commerçantes, qui contribuent aussi à la production de lieux et à la formation de marquages sociaux. Les espaces commerçants de centre-ville et de périphérie sont, par leur fonction, très marqués par des pratiques spatiales non-résidentielles. Ils peuvent apparaître au premier abord comme des lieux de brassage social, ou de mixité, parce que toutes les catégories de populations sont amenées à les fréquenter. Toutefois, des travaux spécifiques sur les usages qui en sont fait montrent qu'en réalité ces derniers sont très hétérogènes et apparaissent socialement segmentés. Le travail de R.-P. Desse (2002), comme d'autres travaux sur les centres commerciaux, montre que, si familles de cadres et de professions intermédiaires et familles populaires se croisent dans ces espaces, les usages qu'elles en font sont très différents : les premières les considèrent comme des lieux rationnellement organisés pour effectuer les courses dans un minimum de temps, les secondes profitent des espaces de déambulation et considèrent le lieu comme un espace de vie, négligeant le centre-ville et ses commerces. Quant aux espaces commerçants de centre-ville, ils se révèlent être en réalité souvent spécialisés, tournés vers les besoins spécifiques d'une catégorie de consommateurs (Metton, 1997 : 49). Dans ses travaux, S. Lestrade insiste sur le lien étroit entre l'univers d'approvisionnement d'une personne et son appartenance socioprofessionnelle (Lestrade, 2002), à l'encontre d'autres travaux proclamant que le commerce « fait la ville » et la mixité (Lallement, Corbillé, 2007 ; Lallement, 2010).

Par leurs usages, les consommateurs sont amenés à marquer socialement les espaces commerçants qu'ils pratiquent, particulièrement lorsqu'il s'agit de classes populaires ou de populations issues de l'immigration, comme c'est le cas dans les quartiers constituant des centralités immigrées. D'où la qualification de ces espaces comme des quartiers « chinois », « indien » ou « africain », alors que ces

populations n'y résident pas majoritairement¹. Cette très forte image sociale attachée à un espace peut être valorisante, par exemple si elle est perçue comme exotique. Elle peut ainsi être récupérée par un discours municipal mettant en valeur les « quartiers ethniques » d'une ville, à l'exemple de certaines *Chinatown* ou *Little Italy* dans les grandes villes américaines. L'image populaire ou immigrée d'un espace donné peut aussi être jugée très négativement par les autres citoyens, qui la perçoivent comme une marque de déclassement du quartier et qui orientent leurs activités vers d'autres lieux. M. Kokoreff décrit ainsi comment le centre commercial d'Euralille, en dépit des objectifs des urbanistes qui l'ont conçu, est associé par les classes moyennes lilloises aux familles populaires qui ont coutume de le fréquenter et se le sont en quelque sorte approprié (Kokoreff, 2002).

Dans ces exemples, des groupes particuliers, en se rendant visibles dans un espace donné, contribuent à se l'approprier aux yeux des autres parce qu'ils le « marquent symboliquement » (Lévy, Dureau *et al.*, 2005 : 17). Apparaît ici un autre aspect des conséquences de ces marquages sociaux liés à des usages : ils jouent sur l'image du lieu dans lequel ils se produisent, mais ils peuvent aussi avoir des conséquences dans d'autres lieux par effet domino. Du fait de l'appropriation d'un espace par un ou des groupes, d'autres groupes peuvent s'en détourner et investir d'autres lieux qu'ils contribuent alors, par leurs usages, à transformer.

Au total, comme pour les espaces résidentiels décrits plus haut, les marquages sociaux peuvent être valorisants ou dévalorisants dans les espaces non-résidentiels. Ils peuvent contribuer à créer des sentiments très divers, allant du plus positif au plus négatif. Ils peuvent aussi contribuer à accentuer la dévalorisation d'un espace, particulièrement lorsque des populations considérées comme marginales ou dangereuses se le sont approprié.

Ainsi, par les usages que les individus font des lieux, ils contribuent à la construction de territoires, pris dans le sens d'espaces appropriés par un ou des groupes, qui peuvent être considérés comme fluctuants, mais qui sont toutefois bien réels, particulièrement du fait de la perception des autres groupes. Les centralités commerciales par exemple « déterminent des formes et des temporalités de fréquentation qui peuvent elles aussi considérablement varier ; elles sont plus globalement constitutives d'ambiances qui caractérisent les quartiers tant pour les résidents que pour les autres usagers » (Fleury *et al.*, 2008a : 7). Ces fluctuations, ou ces évolutions, parfois au cours d'une même journée, tiennent au fait que ces territoires sont construits à partir de pratiques, elles-mêmes soumises à des temporalités variées.

2.2.3.3 Rythmes des pratiques, production de lieux et d'ambiances urbaines

Ces pratiques peuvent être liées à différents calendriers : quotidien, hebdomadaire, annuel, ou au cycle de vie des individus (Kaufmann, 2000 : 20) et sont productrices de rythmes, qui sont eux-mêmes producteurs de lieux et d'ambiances, mêmes éphémères, et qui participent des évolutions actuelles de l'urbain.

Les rythmes quotidiens sont impulsés par des activités liées au travail, aux loisirs, à la consommation et au quotidien. Des pratiques différentes peuvent exister sur un même espace selon des temporalités variées, et en changer complètement la physionomie. Les grands centres de bureaux

¹ Ce phénomène est bien décrit dans des quartiers dits « identitaires » (« quartier gay », « quartier juif », « quartier indien », etc.) où « le sens commun effectue alors une translation et une généralisation de l'identité présumée d'un groupe donné – supposé majoritaire ou visible – sur un territoire » (Blidon, 2008b : 181). Plus précisément selon M. Blidon, ces quartiers « identitaires » sont « le fruit d'une double généralisation à l'ensemble du quartier : d'une part, ils regroupent une certaine densité de commerces spécialisés et de lieux de sociabilité typés, identifiables par le biais des enseignes aux noms évocateurs et des symboles d'appartenance à un groupe (drapeau Arc-en-Ciel, étoile de David, idéogrammes) ; d'autre part, l'espace public est fréquenté par des usagers dont l'apparence physique (faciès) ou vestimentaire (port de la kipa, du boubou, du sari, du voile) renvoie à l'identité présumée du quartier » (2008b : 181-182).

sont particulièrement soumis à ces rythmes quotidiens : arrivées de foules d'employés le matin, animation des espaces alentours durant la pause déjeuner, départ des employés le soir et « désertification » du lieu. Les descriptions des *Central Business District* insistent alors sur l'insécurité qui règne la nuit dans ces espaces d'activité, situés loin des zones résidentielles où vivent les employés. Les quartiers de centre-ville, où coexistent des fonctions diverses (touristiques, commerciales, résidentielles), sont animés par des usages très différents au cours d'une même journée. Ces usages peuvent être entremêlés. Ils peuvent aussi être très variés en fonction des heures, créant ainsi des rythmes perceptibles au fil de la journée. M. Blidon le montre dans le quartier du Marais à Paris, qui est à la fois un quartier historique, touristique et commerçant, un espace de résidence et le quartier gay de Paris. Toutes ces fonctions sont porteuses de pratiques très différentes, qui créent des rythmes urbains variés même si les représentations collectives ont tendance à réduire l'identité du Marais à celle d'un quartier gay. Or, si les terrasses des bars gays sont pleines et animées la nuit, au matin, les rues ressemblent à beaucoup d'autres dans Paris, les résidents les traversent pour rejoindre leurs lieux de travail et des parents passent devant les bars fermés pour amener leurs enfants à l'école (Blidon, 2008a).

Concrètement, tous les lieux, ouverts ou fermés, sont amenés à changer d'image et d'ambiance au cours de la journée selon les usages qui en sont faits et qui sont rythmés par des temporalités variées. L'enquête sur les pratiques spatiales non-résidentielles et la recomposition des territoires urbains menée à Paris, sur le Quai de Seine dans le 19^e arrondissement (Lévy, Dureau *et al.*, 2005) durant une journée de semaine, montre les variations importantes de la composition de la population enquêtée selon les moments de la journée : actifs se rendant au travail le matin, retraités en promenade, étudiants des écoles voisines en pause, personnes se rendant au cinéma en fin de journée, etc. Un enchaînement des temporalités au cours de la journée a été mis en évidence par l'observation des différents chercheurs présents sur le lieu de l'enquête, mais aussi par le recueil des perceptions des usagers de cet espace (au moyen de questionnaires).

Des lieux fermés, ou semi-ouverts sur l'espace public, comme les bars ou les cafés sont aussi amenés à changer au cours d'une même journée en fonction des caractéristiques de leurs usagers, ce que montre M. Giroud à partir des exemples de la cafétéria *Terra do Café* à Lisbonne et du café *La City* à Grenoble (Giroud, 2007, 2011). Par les caractéristiques des usagers majoritaires, ces lieux peuvent changer d'image au cours de la journée, paraître plus populaires, plus « bobos » ou « branchés » ou comme des espaces plutôt mixtes socialement. La coprésence ne signifie toutefois pas un effacement des distances et, lorsqu'un même lieu est fréquenté par des groupes socialement différents, des conduites de ségrégation dans l'espace sont parfois observables, comme l'a montré M. Bozon (1984) au sujet des cafés de Villefranche-sur-Saône, où cadres et ouvriers n'ont pas la même manière de pratiquer le lieu (ils ne consomment pas la même chose, se tiennent dans des endroits différents, n'ont pas la même attitude). L'ambiance change radicalement selon le groupe social majoritaire et l'arrivée d'« envahisseurs » (un groupe de jeunes par exemple) peut faire changer rapidement l'ambiance et la configuration spatiale du lieu (Bozon, 1984 : 241).

Ces usages quotidiens sont liés, on l'a vu, aux caractéristiques socioprofessionnelles et socioculturelles des individus, à leur lieu de résidence au sein de l'agglomération et aux moyens de transport qui sont à leur disposition, mais aussi à leurs propres rythmes de vie : au fait d'être actif ou inactif, aux horaires de travail, de l'école, des administrations, des commerces, etc... Ces rythmes de vie et d'usages sont aujourd'hui de plus en plus complexes et étalés au cours d'une journée¹. Les pouvoirs publics commencent à les prendre en compte dans certaines villes, à travers des « politiques du temps » (Boulin, Mückenberger, 2002).

¹ « Les temps des différentes activités humaines se chevauchent, s'interpénètrent, débordent de leur cadre temporel, remettant en cause la synchronisation par la succession des activités et entraînant, dans une sorte de spirale, l'apparition de nouvelles temporalités. La ville qui travaille côtoie celle qui s'amuse tandis que celle-ci développe ses activités alors qu'une autre ville dort » (Boulin, Mückenberger, 2002 : 11).

Le rythme hebdomadaire joue aussi beaucoup sur l'occupation des espaces non-résidentiels, les journées de fin de semaine sont ainsi très différentes de celles des journées dites « normales » de semaine. Les espaces de loisirs sont ainsi plus fréquentés les week-ends, ainsi que les espaces commerçants : centres commerciaux, marchés, *malls* en Amérique du nord et en Amérique latine (Capron, 1997 ; Desse, 2002). Ces rythmes hebdomadaires peuvent aussi être liés à des pratiques religieuses, comme le décrivent des travaux récents : L. Endelstein (2008) montre ainsi comment les espaces publics du 19^e arrondissement de Paris sont investis le samedi différemment des autres jours par les Juifs respectant le shabbat. W. Berthomière et C. Rozenholc (2008) décrivent à Tel Aviv l'appropriation des rues du quartier de Florentin par les migrants non juifs durant la journée de shabbat, jour de repos en Israël. Toujours à propos des temporalités hebdomadaires liées à la religion, la pratique de la prière dans la rue le vendredi, faute de place suffisante dans les mosquées, contribue à la construction de territoires religieux éphémères au même titre que ce que l'on peut observer dans la rue en Afrique de l'Ouest (Retailé, 2008). Les rassemblements de personnes endimanchées devant les églises évangéliques en banlieue parisienne, les chants qui s'en échappent, participent aussi de la construction de lieux du religieux, dans une temporalité hebdomadaire (Dejean, 2008).

Pratiques résidentielles et pratiques non-résidentielles participent aux évolutions urbaines actuelles. En conséquence, il apparaît indispensable de les étudier ensemble, afin d'analyser les formes et les temporalités des processus de recompositions urbaines, tout particulièrement dans le cas des espaces de centralités commerciales, caractérisés par des mobilités et des marquages sociaux spécifiques.

2.3 Précisions problématiques et retour sur hypothèses

Ce travail doctoral a eu pour point de départ l'intuition, confortée ensuite par la lecture de travaux récents sur la gentrification (Hamnett, 2003 ; Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Giroud, 2007 ; Clerval, 2008b ; Ter Minassian, 2009), qu'une forte implantation de commerces immigrés, créatrice de marquages sociaux forts et de mobilités, en lien avec des usages liés à ces commerces, pouvait avoir une incidence sur le déroulement du processus de gentrification dans un quartier ancien, relativement central et surtout bien desservi par les transports publics.

L'expression de « frein à la gentrification », écrite de manière intuitive dans les travaux préliminaires à cette recherche doctorale est utilisée depuis peu dans la littérature scientifique sur la gentrification. Or, comme on l'a vu dans le chapitre 1, après de longues années de débats sur les causes de la gentrification, ce sont surtout les étapes classiques du processus qui ont été étudiées, dans des villes américaines européennes, ou latino-américaines. Peu de travaux se sont penchés sur les freins, blocages ou ralentissements du processus, la plupart décrivant son avancée inéluctable dans des contextes locaux variés. C'est seulement depuis les années 2000 que l'idée d'un ralentissement du processus a émergé, notamment dans des quartiers marqués par l'immigration (Hamnett, 2003), et que des effets de contexte sont pris en compte à part entière et sont considérés comme capables de moduler le déroulement classique de ce processus. Envisager la modulation du processus de gentrification, dans le contexte de quartiers marqués par des dynamiques commerçantes fortes et/ou liées à l'immigration, apparaît aujourd'hui comme une *nouvelle clé de lecture de situations de changement urbain*, situations qui s'avèrent être de plus en plus complexes. Cela permet de mettre en évidence la « coexistence de populations socialement diversifiées » (Authier, 2003) sur un temps long, mais aussi de « continuités populaires » (Giroud, 2007) dans des quartiers qui connaissent dans le même temps d'importantes transformations spatiales et sociales. Dans certains contextes locaux, la modulation du processus de gentrification ou ses formes nouvelles, en lien avec des structures héritées et/ou des continuités, pourrait expliquer la nouvelle configuration spatiale du changement social, où certains secteurs se transforment à un rythme accéléré tandis que d'autres, à proximité immédiate, ne

changent pas, voire se dévalorisent. Selon cette hypothèse, la modulation du processus de gentrification, tel qu'il est défini dans la littérature, irait de pair avec le changement d'échelle des spécialisations sociales en ville, qui sont aujourd'hui de plus en plus fines.

Cette thèse a pour objet d'étude les dimensions physiques et sociales d'une situation de recomposition urbaine, dans un ancien quartier populaire et très commerçant dans lequel a démarré un processus de gentrification. L'objectif de ce travail est de comprendre une situation complexe, de montrer comment, mais aussi pourquoi, peuvent coexister des temporalités différentes (notamment entre changement résidentiel et changement commercial), comment peuvent perdurer des situations de côtoiement de populations socialement diversifiées sur un temps long, et quelles nouvelles formes urbaines peuvent engendrer ces coexistences.

Le changement urbain est entendu comme un ensemble permanent de processus contribuant à faire évoluer et à transformer la ville. Ces transformations concernent les fonctions urbaines, la structure morphologique (trame, bâtiments, espaces publics), l'aménagement des logements (confort, décoration), la composition sociale de la population des résidents et celle des usagers non-résidents (ceux qui y travaillent, qui s'y rendent pour de multiples raisons), et enfin l'image de la ville. Elles résultent de l'action des pouvoirs publics (État, municipalités), d'institutions parapubliques, d'acteurs économiques privés (investisseurs, promoteurs), des résidents et de toutes les populations qui pratiquent l'espace urbain. Ces recompositions spatiales et sociales, qui se déroulent sur les mêmes lieux, n'ont pas toutes les mêmes causes ni les mêmes conséquences. Certaines font perdurer des continuités, en s'adaptant à des structures héritées, tandis que d'autres traduisent et entraînent des bifurcations, ainsi que des changements de situation. Toutes se produisent sur une certaine durée en s'inscrivant dans des dynamiques qu'il est nécessaire de saisir dans toutes leurs dimensions, notamment temporelles.

En admettant que le temps est un vecteur de construction des territoires, la prise en compte de cette dimension apparaît comme une posture nécessaire pour comprendre les processus de changement urbain, notamment parce que cela permet d'articuler une étude de la constitution des espaces urbains à une étude de leurs recompositions.

Cette entrée par les temporalités s'avère nécessaire pour trois raisons. Premièrement, parce que la ville est considérée comme un objet historique, dont les différents secteurs connaissent des cycles d'évolution (constitution, dévalorisation, revalorisation) relatifs au bâti, aux activités et à la composition de la population. Dans cette perspective historique, il s'agit aussi de prendre en compte des rythmes d'évolution qui peuvent être différents, par exemple entre des transformations du cadre bâti et des transformations sociales. Il a ainsi été observé dans des quartiers anciens soumis à des opérations de renouvellement urbain que des réalités sociales pouvaient perdurer alors même que toutes les transformations déjà effectuées allaient à leur rencontre (Giroud, 2007). Ces décalages observés entre des rythmes divers d'évolution entraînent un deuxième postulat : la coexistence de temporalités diverses à l'œuvre dans le processus de changement, qui peuvent modifier le processus de gentrification en fonction des échelles envisagées. Les différentes dimensions du changement urbain peuvent en effet être concomitantes, mais aussi s'inscrire dans des temporalités variées et des espaces différents, s'accompagner les unes les autres, se suivre, s'opposer ou s'ignorer. Troisième raison, liée à la première et en partie cause de la seconde : le changement s'inscrit dans une époque donnée et dépend des moyens (juridiques, financiers, techniques), des modes d'action, de vie, et de pensée liés à cette époque. C'est un processus permanent, mais qui varie d'une époque à une autre.

Les manières de vivre la ville, de la pratiquer, d'y résider sont aujourd'hui différentes d'il y a vingt ans et le contexte global a également changé. Les grandes villes connaissent d'importantes mutations intra-urbaines, liées aux processus de mondialisation et de métropolisation. Leurs espaces sont soumis à des changements structuraux, en lien avec la tertiarisation des activités urbaines, les

transformations de la société, mais aussi les dynamiques particulières des marchés du foncier et de l'immobilier. Le processus général d'embourgeoisement qui touche les villes depuis la deuxième moitié du XX^e siècle en est une conséquence, de même que les processus de gentrification des anciens quartiers populaires. Une autre conséquence réside dans un mouvement croissant (parfois spontané, parfois organisé) de spécialisation sociale et fonctionnelle des espaces métropolitains. Les quartiers des villes sont de plus en plus marqués par une fonction primant sur les autres : résidentielle, commerciale, tertiaire, etc., ainsi que par des marquages sociaux très affirmés. Les différents lieux de vie pratiqués par les individus (lieux de résidence, de travail, d'approvisionnement, de loisirs) sont aujourd'hui de plus en plus distants les uns des autres et créateurs de mobilités et de pratiques nouvelles. En retour, ces pratiques, et notamment les pratiques non-résidentielles, participent à la production de lieux.

Le changement urbain est un processus qui n'est ni linéaire, ni uniforme. Il s'appuie sur des logiques particulières (Coing, 2007) qu'il est nécessaire d'identifier et de comprendre. Il est aussi caractérisé par des seuils, des mouvements d'accélération ou de ralentissement. Derrière les processus permanents de changement urbain, existent des mouvements de grande ampleur, liés à des changements structuraux des espaces urbains actuels et de la société, mais aussi, à une échelle locale, à des mouvements liés à des contextes urbains spécifiques. La définition de la notion de « mouvement » adoptée ici est celle défendue en 2000 dans l'ouvrage collectif *Métropoles en mouvement* (Dureau *et al.*, 2000), qui recouvre des mobilités à l'échelle de la métropole et du quartier, liées à des pratiques résidentielles et non-résidentielles, participant des recompositions actuelles des territoires urbains. Ces mobilités s'inscrivent elles aussi dans des temporalités variées, déterminées par des cycles, des effets de génération ou de seuil. S'y ajoutent aussi des mobilités liées à des migrations internationales.

Dans les grandes villes européennes, les nombreuses populations immigrées, issues de différentes vagues migratoires, qui consomment des produits spécifiques dans des commerces souvent regroupés au sein de quelques quartiers péricentraux et populaires, participent aussi à cette spécialisation croissante des espaces urbains. Sont ainsi apparus dans les grandes villes européennes des quartiers dits « turcs », « chinois », « indiens », « africains », etc., qui sont souvent plus des espaces d'approvisionnement que des espaces résidentiels. Ce processus de polarisation commerciale et les mobilités qui lui sont liées sont confrontés dans les espaces touchés par la gentrification (quartiers populaires au cadre bâti plus ou moins dégradé) aux dynamiques résidentielles actuelles et au marché de l'immobilier, ce qui complexifie les modalités du changement.

Sans être déterministe, et en reprenant des conclusions d'autres travaux, la position adoptée ici défend l'idée que les contextes locaux (liés à la morphologie du bâti, à la situation, aux fonctions, à la composition sociale d'un lieu et à son image) contribuent à donner des formes diverses au processus de changement.

Un va et vient entre effets de structure et effets de contextes locaux ne peut être qu'heuristique, au niveau des questionnements problématiques comme sur le plan des investigations. En choisissant cette approche, l'étude des mobilités est une entrée pour comprendre la recomposition d'un lieu, en tenant compte des trois éléments définis ci-dessus : le rôle des temporalités, celui des changements structuraux des espaces urbains et les effets spécifiques du contexte. Deux éléments qui tiennent à la fois de la structure héritée et du contexte (le cadre bâti d'un quartier ancien et les marquages sociaux liés à son hyperspécialisation commerciale) peuvent avoir des conséquences sur le processus de gentrification en cours. Notamment du fait que certains logements ne sont pas gentrifiables (en raison du cadre bâti ou du contexte juridique) et permettent par conséquent le maintien de couches populaires ou plus fragilisées, mais aussi parce que la concentration commerciale, son implantation massive dans le parc bâti du quartier et la polarisation qu'elle exerce sur des populations extérieures au quartier empêchent ou ralentissent fortement l'émergence de nouveaux commerces tels qu'on les trouve généralement dans les quartiers en gentrification.

L'étude de différents corpus bibliographiques met en évidence la segmentation traditionnelle des champs de la recherche sur la gentrification et les centralités commerciales immigrées, alors qu'il apparaît que ces processus de changement de population et de concentration commerciale se déroulent dans les mêmes espaces (quartiers populaires centraux ou péricentraux, au cadre bâti ancien et dégradé). Cette approche segmentée tient au fait que ces processus ne se déroulent pas au même moment de l'histoire d'un espace urbain : les commerces liés aux vagues migratoires récentes s'y installent dans une période de dévalorisation, alors que le processus de gentrification démarre dans un espace dégradé mais amorce une période de revalorisation (particulièrement si une action publique de réhabilitation est mise en place). Or il est intéressant de remarquer que les activités commerciales et leur rayonnement peuvent perdurer, voire s'intensifier, alors que le changement de population est largement avancé au niveau résidentiel. D'où le maintien de marquages sociaux très forts de l'espace commercial. Ces commerces, par leur dimension exotique, peuvent constituer un trait valorisant du quartier et accélérer l'installation de populations attirées par l'exotisme. *A contrario* leur permanence au détriment de boutiques perçues comme plus conformes aux besoins des résidents nouveaux ou plus anciens, comme la persistance de leur fréquentation par une clientèle extérieure au quartier, peuvent nuire à l'installation durable de populations nouvelles.

L'étude simultanée de ces deux dynamiques (résidentielle et commerçante) dans un même espace, et de l'influence qu'elles peuvent avoir l'une sur l'autre dans le processus de gentrification, peut contribuer à une meilleure connaissance de situations de plus en plus complexes de changement urbain, que l'on retrouve dans d'autres métropoles.

De ces questionnements et positionnements théoriques, découle une première série d'hypothèses :

- Le rôle fondamental joué par le cadre bâti dans les différentes temporalités du changement. Il peut en effet favoriser l'installation des commerces ou présenter des caractéristiques qui accélèrent le déroulement d'un processus de gentrification (parc de logements anciens à rénover par exemple). Toutefois, ce cadre bâti, s'il est trop hétérogène, peut aussi opérer un tri parmi les populations et les activités : les bâtiments, ou les parties de bâtiments, n'ayant aucun potentiel de transformation ou de mise en valeur sont susceptibles de permettre à des populations ou des activités plus fragilisées de se maintenir.
- L'augmentation des prix de l'immobilier comme facteur encourageant la gentrification de quartiers marqués par l'immigration et par des activités commerciales, légales ou non, qui marquent fortement l'espace. C'est en premier lieu parce que tous les autres quartiers (anciens quartiers populaires comme bourgeois) deviennent trop chers que des couches moyennes investissent l'espace considéré. Ce facteur économique, qui n'empêche pas l'existence d'un attrait pour l'exotisme, est cependant primordial. Il permet d'expliquer pourquoi une fraction des nouveaux résidents développe de très faibles rapports à leur quartier de résidence.
- La faible implantation de commerces nouveaux et le décalage très fort dans le temps entre l'arrivée de nouveaux résidents et l'ouverture de commerces conformes aux besoins de ces derniers. Ce qui n'entraîne pas de véritable basculement vers un quartier gentrifié (avec des commerces de type traiteurs, cafés « branchés » ou boutiques de mode). Cette situation peut venir du fonctionnement même de ces centralités commerciales immigrées : où l'information circule entre des personnes déjà en contact, et où les contrats (location de baux ou achat de locaux commerciaux) se négocient parfois très chers, mais principalement sur la base de la confiance.
- La permanence de marquages sociaux du quartier, construits à partir des caractéristiques des usagers (en lien avec les activités et les temporalités d'usages liés aux commerces), et non à partir des caractéristiques des résidents, alors que le changement social de la population résidente est bien avancé.

Cette première série d'hypothèses renforce l'idée de frein, mais amène aussi à la questionner. S'il apparaît qu'en lien avec des structures héritées et des continuités d'usages, tous les espaces d'un quartier ancien ne sont pas transformés en même temps, la littérature sur la gentrification montre que, lorsque des bifurcations ont lieu, le changement physique et social se consolide rapidement dans les espaces concernés (même si d'autres, juste à côté, peuvent ne pas être affectés).

Si l'étude des temporalités du changement apparaît bien comme primordiale, le concept de frein, utile dans un premier temps, ne semble pas convenir entièrement. Il évoque l'idée d'un ralentissement dans le temps du processus, mais ne rend pas forcément compte de toute la complexité de la situation. D'où la nécessité d'observer aussi les formes du processus, en postulant que ce dernier, en raison de la coexistence de temporalités multiples, pourrait peut-être prendre des formes nouvelles, dans des contextes urbains spécifiques.

Cette *nouvelle forme de gentrification*, qui ressemblerait à une mosaïque sur le plan physique comme sur le plan social, aurait aussi, en retour, des conséquences sur le peuplement et les mobilités (résidentielles et quotidiennes), ainsi que sur la segmentation de l'espace urbain. D'où la formulation d'une deuxième série d'hypothèses, postulant :

- la coexistence à long terme de populations diversifiées (de résidents anciens populaires, de membres de différentes vagues de gentrificateurs, d'usagers extérieurs au quartier et porteurs de marquages sociaux forts) ;
- une mobilité résidentielle importante, en lien avec le départ de populations anciennes (expulsés, vieux habitants qui quittent le quartier ou qui décèdent), ou nouvellement implantées (nouveaux résidents qui ne s'y plaisent pas, nouveaux résidents dont l'avancement dans le cycle de vie les amène à quitter le quartier) ;
- une adaptation des mobilités quotidiennes au contexte du quartier : élargissement de la zone d'approvisionnement pour les anciens résidents et concentration sur les supermarchés et boulangeries dans le quartier ; « picorage » de lieux pour les gentrificateurs qui ajustent leurs pratiques à un espace élargi de proximité et au reste de la ville ;
- une recomposition urbaine en mosaïque, sur le plan commercial et sur le plan résidentiel : entre zones de commerces hyperspécialisées ; entre différents secteurs, rues ou immeubles d'un même quartier et même à l'intérieur d'un immeuble.

Cette forme nouvelle de gentrification n'impliquerait pas nécessairement une interaction entre processus commerciaux et processus de changement résidentiel (ce que suggère le concept de frein) ; elle serait la conséquence de deux processus autonomes, existant en parallèles et liés chacun à des dynamiques extérieures au quartier. Leur coexistence à un niveau local nécessiterait des ajustements conscients de la part des commerçants, des usagers, mais aussi des résidents du quartier, qui adapteraient en conséquence leurs pratiques spatiales.

Conclusion

L'objectif de cette thèse est d'étudier le déroulement du processus de gentrification dans un quartier ancien marqué par une forte dynamique commerciale à l'origine de mobilités et de marquages sociaux spécifiques.

Afin d'analyser cette situation urbaine dans toute sa complexité, et d'identifier les différents processus qui peuvent s'y dérouler en même temps (bien qu'ayant des origines différentes et s'inscrivant dans des temporalités elles-mêmes variées), une entrée par l'espace et par les

temporalités a été définie. L'espace urbain est considéré comme une structure spatiale et sociale, sans cesse amenée à se recomposer du fait de l'action des politiques publiques, des acteurs économiques privés, mais aussi des pratiques individuelles.

Toutes ces actions s'inscrivent dans des temporalités variées qu'il est nécessaire de décrypter, afin d'identifier des dynamiques spatiales et sociales qui peuvent être à l'origine de continuités ou de bifurcations dans le contexte d'un quartier ancien et très commerçant en gentrification.

Cette double entrée permet de renouveler les questionnements sur le déroulement du processus de gentrification et sur la coexistence de populations diversifiées dans un quartier ancien, de poursuivre les travaux sur l'accès aux ressources de la ville, mais aussi de mettre en lumière l'existence possible de formes non décrites de gentrification.

Il s'agit à présent, dans le chapitre qui suit, de traduire en méthodes l'ensemble des choix et postures théoriques présentés dans ces deux premiers chapitres, ainsi que de présenter le terrain d'étude.

CHAPITRE 3 : Une approche micro, compréhensive et dynamique d'un quartier « où il se passe des choses¹ »

« Un grand nombre, sinon la plupart de ces choses ont été décrites, inventoriées, photographiées, racontées ou recensées. Mon propos dans les pages qui suivent a plutôt été de décrire le reste : ce que l'on ne note généralement pas, ce qui n'a pas d'importance : ce qui se passe quand il ne se passe rien, sinon du temps, des gens, des voitures et des nuages ».
G. Perec, 1975

Le choix d'une entrée par l'espace et par les temporalités, afin d'étudier le déroulement d'un processus de gentrification dans un espace de centralité commerciale, nécessite la mise en place d'un dispositif méthodologique cohérent avec ce positionnement. À quelle échelle travailler, sachant que tout fragment d'espace urbain est connecté de multiples manières au reste de la ville, qu'il subit des transformations en lien avec des processus mondiaux, que les politiques publiques agissent à différentes échelles des agglomérations et enfin qu'il est animé au quotidien autant par les pratiques de ceux qui y résident que par ceux qui le fréquentent tout en résidant ailleurs ? Comment saisir dans leurs différentes temporalités ces dynamiques qui animent l'espace urbain et tout particulièrement les espaces en recomposition de la ville héritée ? Quelle posture adopter ? Quelles approches et quel système d'investigation mettre en place ?

Si, dans un premier temps, la curiosité pour le quartier de Château-Rouge a prévalu à la mise en place d'un travail scientifique, dans un second temps, les choix théoriques effectués et les questionnements problématiques élaborés ont impliqué des choix méthodologiques, après de nombreux allers-retours dans la littérature. Les hypothèses détaillées dans le chapitre précédent ont nécessité, dans un troisième temps, la mise en place d'un système d'investigation, articulant différents types de collecte d'information.

Ce chapitre 3 a pour objectif de décrire les approches et les outils qui ont guidé la collecte des données. La première section explique les choix d'une approche à l'échelle du quartier, monographique et pluridisciplinaire. La deuxième section présente rapidement le terrain d'étude : le quartier de Château-Rouge à Paris et les éléments qui en font aujourd'hui un lieu intéressant pour analyser des temporalités et des formes urbaines liées à la gentrification d'espaces de centralités commerciales. Enfin, la troisième section de ce chapitre présente le système d'investigation et les différents modes de collecte de données mis en place dans le cadre de cette thèse.

¹ Cette expression est empruntée à J.-Y. Authier, dans son ouvrage *La vie des lieux. Un quartier du Vieux Lyon au fil du temps* (Authier, 1993 : 345).

3.1 Le choix d'une approche à l'échelle d'un quartier

Le premier choix effectué a été celui d'une approche à l'échelle du quartier. Dans l'objectif d'analyser au mieux les structures, les continuités et les bifurcations qui s'y produisent dans différentes temporalités, le second choix a été de mettre en place, en géographe, une approche transdisciplinaire et multiscale inspirée de travaux d'historiens, de sociologues et de géographes.

3.1.1 Le quartier : une échelle d'analyse pertinente des transformations urbaines ?

L'échelle du quartier est souvent utilisée en recherche urbaine pour étudier des transformations en lien avec des mobilités à différentes échelles, résultant de processus plus globaux de mondialisation et de métropolisation. Mais qu'est-ce qu'un quartier ? L'apparente simplicité du terme est trompeuse et la notion signifie bien plus qu'un simple morceau de ville. Les définitions sont multiples, qu'elles soient l'œuvre des pouvoirs publics, de sociologues, de géographes, de politistes ou d'urbanistes, et « le quartier oscille donc entre plusieurs définitions qui se font écho sans pour autant se superposer » (Grafmeyer, 2007 : 23).

Le quartier est avant tout une unité territoriale, qu'elle soit administrative (le quart d'un arrondissement à Paris par exemple), liée au bâti (les quartiers historiques), aux fonctions (quartiers d'affaires, quartiers touristiques), ou encore à des marquages sociaux (quartiers chics, quartiers populaires). Du point de vue des habitants, le quartier est « l'endroit où l'on habite » (Authier, 2003 : 355), qui correspond à « des pratiques individuelles dans la proximité » (Fleury *et al.*, 2008a : 5). Le chapitre 2 a déjà évoqué les débats suscités par cette notion de quartier depuis les années 1990. Rappelons juste que, pour certains auteurs les évolutions urbaines actuelles tendent « à affaiblir le quartier comme territoire et échelle des pratiques sociales et à renforcer en revanche "aux deux extrémités" les échelles et territoires du logement et de l'agglomération » (Ascher, 1998 : 184)¹ ; tandis que d'autres travaux montrent que, loin d'être un lieu d'enfermement des populations les plus fragilisées, le quartier de résidence reste un espace de vie, de pratiques et de relations pour toutes les classes sociales (Authier, 2003 : 357). Les relations sociales qui s'y déroulent y sont « complémentaires d'autres modalités des liens sociaux s'exprimant dans d'autres lieux ou sous des formes non territorialisées » (Authier *et al.*, 2007 : 8). De façon générale, le quartier est plutôt utilisé comme une entrée pour étudier des phénomènes liés à l'urbain. En conséquence, J.-Y. Authier, M.-H. Bacqué et F. Guérin-Pace (2007 : 9) rappellent que « ce cadre descriptif n'a de sens que confronté à d'autres échelles (la ville, la métropole) et d'autres espaces de la ville (la rue, la place) ».

Selon A. Fleury, A.-L. Humain-Lamoure et T. Saint-Julien (2008), cette « unité territoriale » est en fait constamment à réinterroger en se demandant « ce qui fait quartier ». Pourquoi et en quoi cette échelle est-elle pertinente ? Dans le cas d'une recherche sur un secteur ancien et très commerçant, en requalification et touché par un processus de gentrification, cette échelle semble pertinente principalement pour deux raisons : en tant qu'unité d'observation de la ville et de pratiques spatiales, mais aussi en tant que cadre d'action pour les politiques publiques.

La « portion de ville » (Grafmeyer, 2007 : 21) que représente le quartier est une unité d'observation de l'espace urbain en tant que cadre et contexte de la vie urbaine. C'est un « contenant », une « enveloppe » (Humain-Lamoure, 2008a : 11) caractérisée par les formes spatiales de son cadre bâti,

¹ Selon F. Ascher, les mobilités, qu'elles soient professionnelles, ou sociales, sont de plus en plus multiples et s'étendent de plus en plus loin dans les agglomérations, tandis que le logement devient un réel point d'ancrage dans la ville au détriment du quartier traditionnel : « Dans un univers où les déplacements se multiplient et s'allongent, mais sans laisser de place à des arrêts intermédiaires, les citadins prennent de plus en plus leur logement comme point fixe. Leur logement et non leur quartier... » (Ascher, 1998 : 194). Le quartier n'est plus alors qu'une « localisation résidentielle » où, à l'exception d'une minorité de population captive (les enfants, les personnes âgées, les groupes marginalisés), les habitants pratiquent au quotidien d'autres lieux et les voisins s'ignorent.

par des contextes socio-résidentiels (Saint-Julien, 2008) et économiques particuliers. En même temps, c'est aussi un « contenu » social, qui contribue à la forme du contenant. Dans une perspective plus sociologique (voire écologique), le quartier représente aussi un « milieu de vie » (Grafmeyer, 2007 : 27). En conséquence, il est aussi unité d'observation de pratiques spatiales et sociales, qu'elles soient le fait de résidents ou de non-résidents. Comme l'a montré le chapitre 2, ces pratiques sont constamment à envisager en relation avec d'autres espaces et dans une perspective diachronique. Enfin, c'est aussi un espace marqué par des représentations, construites de l'intérieur, par les habitants, par ceux qui le fréquentent sans y résider (qui y travaillent, y font des courses, etc.) ; ou de l'extérieur, par les autres citoyens ou les pouvoirs publics.

Le quartier est aussi une échelle de plus en plus réinvestie sur le plan politique, dans le cadre de la mise en place de politiques publiques¹ et de la gouvernance au niveau local (conseils de quartier par exemple). Cette utilisation politique est en forte croissance en France depuis les années 1980 (Humain-Lamoure, 2008b). Elle nécessite l'identification et le découpage de territoires. Avec la multiplication des politiques publiques territorialisées (et leurs objectifs de traiter par une approche spatiale des questions sociales), le quartier est ainsi devenu une catégorie de l'action publique (Tissot, 2007) et en particulier de la politique de la ville², sous l'appellation « quartier sensible », « quartier en difficulté » ou encore « quartier difficile³ ». Par ailleurs, si le mot « quartier » évoque aujourd'hui les quartiers d'habitat social construits après la Seconde Guerre mondiale dans les périphéries des villes françaises, la politique de la ville comme le dispositif actuel des ZUS (Zones Urbaines Sensibles) ne concernent pas uniquement les périphéries des villes, mais aussi des espaces péricentraux (des quartiers du nord et de l'est parisien), voire centraux dans certaines villes (à Saint-Etienne par exemple).

Enfin, même si les périmètres concernés ne coïncident pas toujours avec des limites administratives, les procédures de requalification, de rénovation et de réhabilitation décrites dans le chapitre 1 se déroulent aussi selon une approche localisée. Le quartier dans son ensemble est souvent inclus dans un périmètre d'action (dans le cas des ZUS par exemple). Dans d'autres cas, les périmètres peuvent ne concerner qu'une partie d'un quartier (les OPAH par exemple), ou en inclure plusieurs (dans le cadre de vastes opérations de renouvellement urbain). Quoi qu'il en soit, leurs effets peuvent se faire ressentir dans l'ensemble du quartier (une OPAH réussie a des effets au-delà de son périmètre).

Au total, l'échelle du quartier est une entrée majeure en géographie pour étudier des processus localement. Ce cadre apparaît pertinent pour analyser le déroulement d'un processus de gentrification dans un quartier ancien en requalification ou le fonctionnement d'une centralité commerciale. Mais il faut aussi tenir compte de dynamiques qui dépassent le quartier, voire se jouent à l'extérieur, en considérant l'ensemble des pratiques spatiales et des usages qui en sont fait, dans le cadre d'une approche dynamique et compréhensive d'un espace « en mouvement ».

3.1.2 Une démarche compréhensive et dynamique, mêlant différentes approches

La démarche adoptée a pour objectif d'analyser dans ses dimensions spatiales et temporelles une situation de changement dans un quartier ancien et très commerçant, touché par un processus de

¹ Cette approche territorialisée des politiques publiques est aussi en vigueur aux États-Unis et au Royaume-Uni (Bacqué, Fol, 2007).

² « La Politique de la ville, dont on date habituellement la naissance en 1977 avec les dispositifs Habitat et vie sociale, s'élargit dans la décennie suivante, avec la création de la Commission nationale de développement social des quartiers en 1982, la mise en place des conventions Développement social des quartiers (DSQ) à partir de 1984, puis avec la création de la délégation interministérielle à la Ville (DIV) en 1988, et du ministère de la Ville en 1991, qui pilotent des dispositifs nouveaux et plus nombreux : les contrats de ville » (Tissot, 2007 : 65).

³ Selon S. Tissot, ces quartiers se sont ainsi transformés en « une catégorie d'appréhension des problèmes sociaux, une sorte de résumé et de symbole d'une question sociale souvent évoquée aujourd'hui à travers le référentiel urbain » (Tissot, 2007 : 65).

gentrification. Elle articule plusieurs enquêtes complémentaires selon différentes approches, inspirées de travaux d'historiens, de géographes, de sociologues ou d'anthropologues.

3.1.2.1 Une approche monographique inspirée de la micro-histoire

Le choix de la monographie n'est pas le plus partagé à l'heure actuelle et l'approche comparative lui est souvent préférée. Ce mouvement se retrouve dans les thèses en cours ou soutenues ces dernières années en géographie urbaine qui, pour un grand nombre, mettent en perspective l'étude de différents terrains de recherche. L'objectif affiché de ces démarches, comparatives ou croisées, est d'éviter « les risques », « les écueils », ou les « biais » de l'approche monographique, jugée passéiste et systématiquement rattachée à la géographie régionaliste des années 1950. Or, c'est vite oublier les travaux de l'École de Chicago, des sociologues urbains des années 1960, mais aussi de nombreux historiens et sociologues, pour lesquels l'analyse de situations particulières participent selon le domaine envisagé à des « vues d'ensemble de la question traitée » (Offenstadt, 2006 : 73). Loin de se limiter à de la description, la monographie est un genre qui permet de « rentrer à l'intérieur d'un objet, de le faire miroiter sous toutes ses facettes et transcender sa singularité pour atteindre à une certaine universalité » (Toubon, Messamah, 1990 : 26). Mon propos ici n'est pas de revaloriser la démarche monographique au détriment des démarches comparative et croisée, mais tout simplement de rappeler que tout dépend des questionnements posés et des moyens à la disposition du chercheur pour y répondre.

Une comparaison avec un autre espace du « même type » (choix qui aurait nécessité une justification) aurait pu être envisagée. Cependant, considérant que « les quartiers ne se définissent pas seulement dans la proximité mais aussi dans leur articulation avec le reste de l'espace urbain » (Fleury *et al.*, 2008 : 7), j'ai fait le choix de ne travailler que sur un seul espace et de consacrer le temps de la thèse à une étude fine de son fonctionnement à différentes échelles, plutôt que d'étudier simultanément plusieurs quartiers et de prendre le risque de demeurer à la surface des choses. La démarche consiste ici à décrire des *processus*, qui se déroulent sur un espace localisé, en lien avec les caractéristiques propres à cet espace mais aussi avec d'autres processus à des échelles différentes (à l'échelle de l'agglomération par exemple, ou à l'échelle mondiale). Il s'agit ainsi d'analyser des situations résultant de logiques globales et de dynamiques locales (Audebert, Ma Mung, 2007). À partir de l'étude d'un quartier spécifique, l'objectif de ce travail est de capter et d'analyser en profondeur des processus susceptibles de se dérouler ailleurs, dans d'autres espaces.

La première approche choisie s'inspire d'un courant historiographique né dans les années 1970 en Italie, la micro-histoire (ou *micro-storia*), qui a poursuivi une réflexion sur les échelles d'observation, en privilégiant l'échelle locale et l'étude des individus. Ce courant est né en réaction à l'histoire sociale traditionnelle, quantitative et sérielle, défendue par l'École des Annales, qui dominait alors la production scientifique et qui privilégiait l'étude de processus macro-historiques (les grandes structures sociales, les masses ou les classes). L'étude d'individus particuliers, ou de familles, ne pouvait alors concerner que des personnages importants. Participant du mouvement de mise en doute de cette démarche macro-historique, et de la volonté d'« histoire totale » qui se trouve derrière, la micro-histoire propose une approche radicalement différente de la recherche historique¹, mais aussi, plus généralement, de la recherche en sciences humaines.

¹ « L'histoire sociale dominante réfléchissait sur des agrégats anonymes suivis dans la longue durée. Sa propre lourdeur menaçait de lui interdire d'articuler entre eux différents aspects des réalités qu'elle appréhendait à travers des catégories précocement solidifiées. Elle peinait à penser les temps moyens ou courts, à plus forte raison celui de l'événement ; elle ne savait trop que faire des groupes restreints, elle refusait par définition de prendre en compte l'individuel. De vastes plages restaient ainsi à l'abandon que l'on pouvait tenter de reconnaître » (Revel, 1989 : XII).

Deux principes majeurs guident cette démarche. Premièrement, un changement d'échelle : l'échelle locale est réinvestie (de petites villes ou des villages¹) afin de mettre en valeur « l'analyse à la loupe de phénomènes circonscrits » (Ginzburg, Poni, 1981 : 133). Ce changement d'échelle, loin de permettre d'étudier la même chose que des travaux à l'échelle macro, produit des connaissances nouvelles. Selon J. Revel, la variation des échelles d'analyse apporte à la connaissance des faits nouveaux et « l'histoire d'un lieu, lue au ras du sol, est probablement différente de celle de tous les autres » (Revel, 1989 : XI). Elle invite à « une autre lecture du social » (Revel, 1989 : XI), et doit permettre « d'enrichir l'analyse sociale, de la complexifier parce qu'elle prend en compte des aspects différents, inattendus, multipliés de l'expérience collective » (Revel, 1989 : XIII). En découle le deuxième principe qui guide la démarche micro-historique, et qui s'inscrit dans la logique du premier : privilégier l'expérience vécue des individus, leurs trajectoires et leurs stratégies². L'idée étant que même les individus jugés les plus insignifiants ont un destin particulier qui permet d'éclairer et de comprendre les caractéristiques du monde dans lequel ils s'inscrivent. Selon C. Ginzburg et C. Poni, « l'analyse micro-historique a donc deux faces. Mise en œuvre à petite échelle, elle autorise souvent une reconstitution du vécu inaccessible aux autres approches historiographiques. Elle propose d'autre part de repérer les structures invisibles selon lesquelles ce vécu est articulé » (Ginzburg, Poni, 1981 : 136). Les analyses issues de cette démarche expérimentale sont à articuler avec les connaissances acquises à d'autres échelles, afin de comprendre des processus de stabilité ou de changement social, de mettre en évidence des structures, des continuités ou des bifurcations.

À l'image des travaux de micro-histoire, l'approche adoptée dans cette thèse n'a pas pour objectif d'atteindre une représentativité quelconque, mais de *comprendre des processus existants* qui ne sont pas forcément lisibles à des échelles plus vastes, mais qui participent cependant du processus global de changement urbain et social.

3.1.2.2 Une approche qualitative à l'échelle d'immeubles

D'autres travaux historiques ou démo-historiques que ceux de G. Levi, C. Ginzburg et C. Poni ont inspiré la démarche mise en place dans ce travail de thèse, et tout particulièrement plusieurs recherches menées à l'échelle d'immeubles.

Des monographies d'immeubles ont ainsi été réalisées par C. Lévy-Vroelant (1996), qui a suivi les mutations d'un quartier du centre de Versailles à travers l'étude des archives relatives à sept immeubles et à leurs habitants, de 1831 à 1954. Il était alors communément admis en histoire urbaine que les différenciations sociales de l'espace urbain n'avaient fait qu'augmenter depuis la fin de l'Ancien Régime (du fait d'une déportation des classes populaires vers les périphéries des villes). Les résultats du travail de C. Lévy-Vroelant, sans remettre en question cette hypothèse à l'échelle de la ville, l'ont fortement nuancée à l'échelles des immeubles du quartier étudié, en montrant qu'en changeant d'échelle (en passant de la ville à l'immeuble) le phénomène se complexifiait : « si l'on ajuste l'observation sur une échelle plus fine, on repère des éléments qui incitent plutôt à concevoir des mouvements multi-orientés et d'une intensité surprenante, ainsi qu'un maintien, avec des modalités résidentielles très diversifiées, des classes populaires » (Lévy-Vroelant, 1996 : 364). Le choix de l'échelle des immeubles s'est avéré ici primordial pour remettre en question une hypothèse émise à l'échelle de la ville.

¹ Un des exemples les plus connus de ce courant est l'ouvrage de G. Levi, *Le pouvoir au village : histoire d'un exorciste dans le Piémont du XVII^e siècle* (Levi, 1989).

² « Le choix de l'individuel n'est pas pensé comme contradictoire avec celui du social : il en rend possible une approche différente. Surtout, il doit permettre de saisir, au fil d'un destin particulier – celui d'un homme, celui d'une communauté, celui d'une œuvre –, l'écheveau complexe des relations, la multiplicité des espaces et des temps dans lesquels il s'inscrit » (Revel, 1989 : XII).

Travailler à l'échelle d'immeubles se révèle aussi très intéressant pour étudier des processus de recompositions urbaines. Cette démarche a été utilisée par P. Simon dans les années 1990, afin d'étudier *in vivo* les conséquences de la rénovation à Belleville. En complément de différentes enquêtes, il a porté une attention particulière sur quinze immeubles en particulier, choisis « pour couvrir un large éventail de situations représentatives du Bas Belleville : vieux immeubles dégradés, immeubles anciens de bonne qualité, immeubles rénovés récemment, petits immeubles et groupes de plusieurs bâtiments » (Simon, 1994 : 422). Son objectif était, dans une approche transversale, d'étudier des situations de cohabitation, des sociabilités et des pratiques d'appropriation des espaces collectifs. Il a aussi pu y observer la mobilité résidentielle. Méthodologiquement, l'approche longitudinale de la mobilité résidentielle est plus difficile à mettre en œuvre et peut se heurter à différents écueils. Le chercheur est tributaire des sources à sa disposition : registres, actes de propriété ou mémoire des plus anciens résidents lorsqu'il s'agit d'une période récente. Ainsi, C. Lévy-Vroelant a été limitée dans son étude par la nature même des sources, qui ne lui ont permis de saisir les ménages qu'à travers leurs entrées et leurs sorties dans les logements des immeubles étudiés, sans pouvoir saisir ce qu'ils devenaient une fois partis¹.

Dans le cadre d'une interrogation sur les temporalités de recompositions urbaines incluant des mobilités résidentielles (ce qui est le cas de la gentrification par définition), l'échelle de l'immeuble apparaît pertinente. C'est une entrée qui permet à la fois d'obtenir des informations sur les individus qui y vivent et sur l'ensemble de leurs pratiques (en mêlant approche biographique et étude de leurs pratiques spatiales quotidiennes), mais aussi sur ceux qui y ont vécu en reconstituant l'histoire des immeubles à partir des souvenirs ou des documents des occupants présents. Par ailleurs, cette approche « micro-géographique » rend aussi possible le suivi de ceux qui quittent l'immeuble.

3.1.2.3 Une approche à la fois qualitative et quantitative à l'échelle de la rue

L'entrée par les immeubles permet de saisir les pratiques des résidents d'un quartier. Cette entrée est tout à fait valide pour étudier un processus de gentrification sur le plan résidentiel. Elle ne permet toutefois pas d'étudier les pratiques de ceux qui n'y résident pas et qui peuvent l'animer au quotidien et le marquer socialement, comme c'est particulièrement le cas dans les espaces de centralités commerciales liées à l'immigration.

Une troisième série de travaux m'a donc inspirée. Il s'agit de recherches menées sur les espaces non-résidentiels (déjà évoquées dans le chapitre 2). La plupart sont d'ordre qualitatif et le fait d'anthropologues (Gutwirth, Pétonnet (dir.), 1986). D'autres, plutôt produits par des géographes ou des urbanistes, considèrent ces espaces au prisme de l'aménagement et en premier lieu des acteurs publics, lorsqu'il s'agit d'espaces publics (Fleury, 2007). Certains abordent les pratiques spatiales du point de vue des usagers des espaces non-résidentiels et de manière quantitative, particulièrement dans les études sur les transports (Tillous, 2008). Dans cette optique, les pratiques spatiales sont plus souvent décrites dans l'objectif d'une meilleure gestion de ces espaces par ceux qui les contrôlent que comme des actions susceptibles de participer à des recompositions urbaines. Un rapport fait exception, celui d'un groupe de chercheurs² qui a travaillé sur « les pratiques spatiales non-résidentielles et les recompositions des territoires urbains » (Lévy, Dureau *et al.*, 2005).

¹ « Les immeubles sont autant de laboratoires minuscules où l'on peut observer les processus de mobilité, sans ignorer le défaut majeur de ce choix, commun d'ailleurs à toutes les observations appliquées à un espace avec ce type de sources : la perte des sortants, qu'on est incapable de « suivre » dès lors qu'ils quittent l'immeuble, et dont on ignore par conséquent la destination, fut-elle la maison voisine » (Lévy-Vroelant, 1996 : 366).

² Coordonné par F. Dureau et J.-P. Lévy.

Ce collectif¹ s'est interrogé sur les formes de coexistence sociale dans les espaces non-résidentiels (les espaces dont la fonction n'est pas d'accueillir des logements) et une enquête exploratoire a été menée en septembre 2004 à Paris, sur le Quai de Seine (un espace anciennement industriel et réaménagé pour les loisirs, situé dans une zone très fréquentée du 19^e arrondissement)². Cette enquête a mis en place l'observation de pratiques spatiales, de co-présences et d'interactions, ainsi que leurs variations au cours de la journée. Un des enjeux était aussi d'identifier les systèmes de lieux dans lesquels les individus enquêtés étaient amenés à fréquenter cet espace public (Dureau, Giroud, 2005 : 2). Le système d'investigation articulait différentes techniques d'enquêtes, dont une enquête par questionnaires traitée ensuite statistiquement. Les apports de cette enquête exploratoire sont nombreux, concernant l'approche des espaces publics (novatrice) ou les techniques d'enquêtes (associant observation, filatures et passation de questionnaires courts). D'autres travaux réalisés en partie dans des espaces publics dans la lignée de cette recherche (Giroud, 2007) ont aussi été des sources d'inspiration.

Au total, dans une démarche compréhensive et dynamique, j'appréhende le quartier comme une unité d'observation de la complexité urbaine, comme une portion d'un tout bien plus vaste, avec lequel il est sans cesse en interaction et qui contribue en partie à le façonner. Toutefois, cette portion de ville n'est pas la ville en taille réduite, mais une entrée pour étudier des dynamiques propres à cette échelle d'analyse. Suivant la démarche des micro-historiens, mais aussi celle de nombreux géographes urbains³, il est postulé qu'en changeant d'échelle et en réinvestissant le local apparaît un nouvel objet d'étude. Cette entrée générale par le quartier est complétée par deux entrées plus fines, dans l'objectif de capter des pratiques et des recompositions *dans les immeubles*, mais aussi des pratiques non-résidentielles *dans la rue*.

Ces différentes approches, qui permettent de recueillir de l'information à différentes échelles de temps sur un quartier et sur ceux qui le pratiquent au quotidien (résidents ou non), m'ont conduite à construire un système d'investigation adapté à l'étude du quartier de Château-Rouge dont la découverte a précédé les questionnements scientifiques, qui ont contribué en retour à la construction d'un objet de recherche.

3.2 Le terrain de recherche : le quartier de Château-Rouge à Paris

Le quartier de Château-Rouge est la partie centrale de la Goutte d'Or, l'un des espaces populaires parisiens les plus connus et les plus étudiés (Breitman, Culot, 1988 ; Toubon, Messamah, 1988, 1990 ; Gotlieb, 1997 ; Pinçon, Pinçon-Charlot, 2001, 2004 ; Bacqué *et al.*, 2005 ; Bacqué, Fijalkow, 2006 ; Goldring, 2006) avec celui de Belleville.

Si la plupart des études portent sur la Goutte d'Or dans son ensemble, Château-Rouge a émergé en tant qu'objet d'étude indépendant depuis la fin des années 1990 dans le cadre de travaux menés sur les commerces africains (Bouly de Lesdain, 1999a, 1999b) ou sur la gentrification à Paris (Clerval, 2008b). Cet espace connaît à l'heure actuelle des dynamiques très particulières, liées au fonctionnement d'une centralité commerciale africaine, à un processus de changement résidentiel, mais aussi à une opération d'aménagement menée par les pouvoirs publics depuis le début des années 2000. Il est aussi emprunt d'une image très forte : celle d'un quartier populaire et commerçant, immigré, très africain, marqué par les trafics de drogue et la prostitution.

¹ En plus de F. Dureau et J.-P. Lévy, ce collectif se composait de : S. Bredeloup, L. Buffet, O. Coutard, M. Giroud, M.-A. Hily, V. Kaufmann, P. Pochet, N. Roudil, D. Royoux, D. Zeneidi-Henry.

² Quelques résultats de cette enquête ont été évoqués dans le chapitre 2 (section 2.2.3).

³ Notamment toute l'équipe du séminaire *Temporalités urbaines*, déjà évoqué dans le chapitre 2 : F. Durand-Dastès, D. Pumain, T. Saint-Julien (Lepetit, Pumain, 1993).

L'objectif de cette section est de décrire dans un premier temps les caractéristiques générales de l'espace de la Goutte d'Or dont Château-Rouge fait partie : cadre bâti, structure du parc de logements, caractéristiques socioéconomiques de la population, etc. Dans un deuxième temps, il s'agit de montrer en quoi il est intéressant d'individualiser Château-Rouge de l'ensemble de la Goutte d'Or et « ce qui y fait quartier » aujourd'hui.

3.2.1 Les caractéristiques physiques et socioéconomiques de la Goutte d'Or

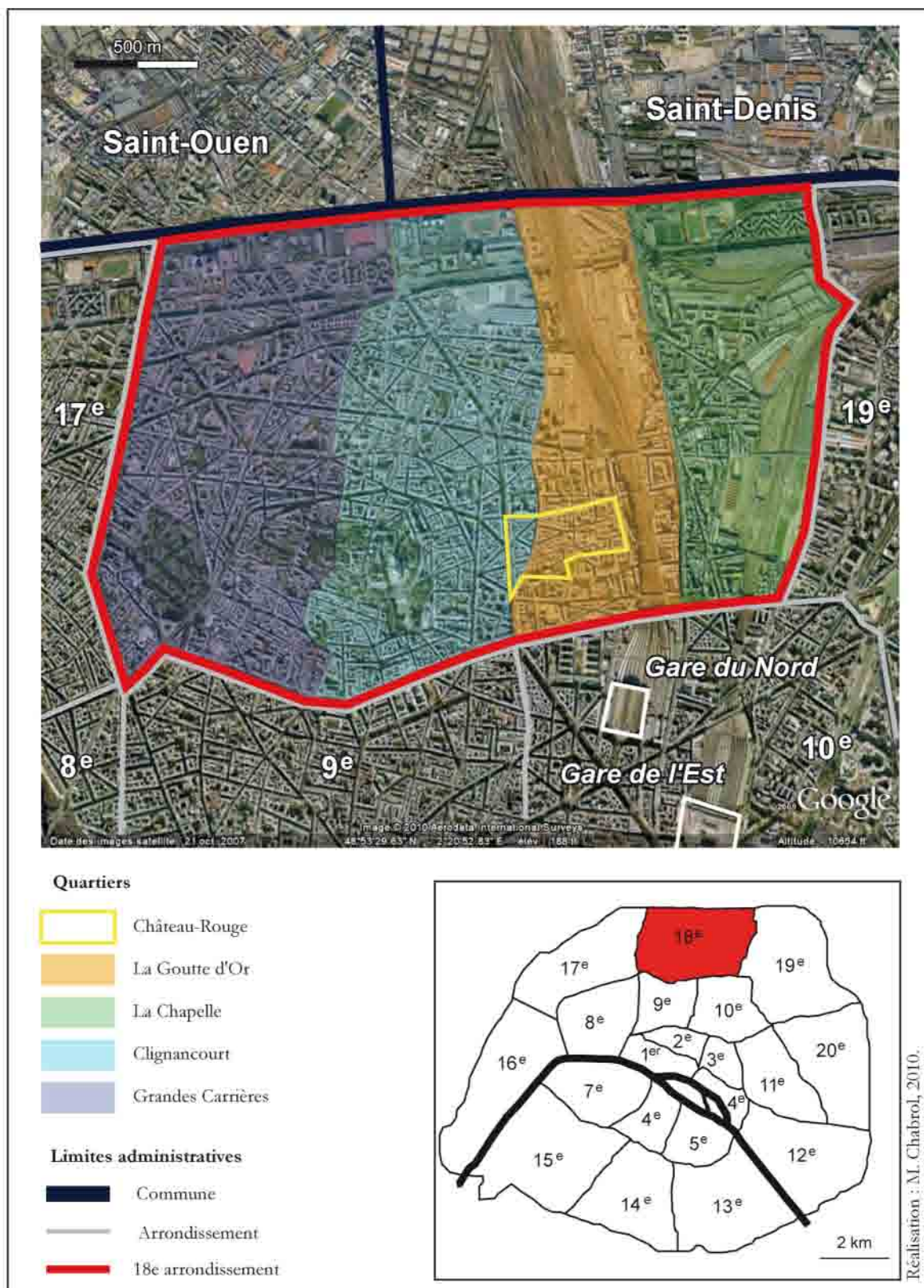
Cet ancien faubourg du 18^e arrondissement de Paris a été intégré à la capitale en 1860, comme les quartiers voisins de La Chapelle et de Clignancourt, la zone de carrières situées à l'ouest de l'ancienne commune de Montmartre, ainsi que les arrondissements limitrophes du 19^e et du 17^e. La limite sud de ces arrondissements correspond à l'ancienne barrière d'octroi, qui séparait avant 1860 Paris de ses faubourgs. La limite actuelle entre Paris et les communes de banlieue proche est aujourd'hui symbolisée par le boulevard périphérique entourant la capitale (figure 3.1).

Éloigné du centre de Paris lors de sa constitution, et morphologiquement isolé des quartiers voisins par les voies de chemin de fer à l'est et les coupures des boulevards et avenues haussmanniens à l'ouest et au sud, cet espace bénéficie aujourd'hui d'une situation avantageuse au sein de l'agglomération parisienne. Situé dans Paris intra-muros, à proximité des gares du Nord et de l'Est, le quartier est aussi desservi par les lignes 2 et 4 (stations Barbès et Château-Rouge) qui le connectent au centre et aux extrémités ouest et est de la capitale. Les lignes B et D du RER (parmi les plus fréquentées d'Île-de-France) sont très proches et les gares de Saint-Lazare et de Montparnasse sont aussi rapidement accessibles par le métro. Plusieurs lignes de bus desservent le quartier et ses alentours, depuis Paris, mais aussi depuis la banlieue proche. Enfin, d'ici quelques années, lorsque la construction de la ligne 3 du tramway sera achevée, et aura rejoint celle du T2 à Saint-Denis, le quartier sera aussi accessible en quelques minutes à pied par ce mode de transport.

Au total, par rapport à d'autres quartiers parisiens, de l'ouest notamment, cette situation au nord de Paris est très bonne en termes d'accessibilité, que ce soit pour se rendre dans d'autres quartiers parisiens, en banlieue, mais aussi dans les régions proches telles que la Picardie ou le Nord (du fait de la très grande proximité de la Gare du Nord).

Entourée à l'est du quartier très populaire de La Chapelle (mais dont elle est physiquement séparée par les voies de chemin de fer), la Goutte d'Or voisine à l'ouest avec des espaces embourgeoisés et gentrifiés dans le quartier de Clignancourt, sur le flanc est de la butte Montmartre (photographies 3.1). Quartier parmi les plus touristiques de la capitale, où les prix de l'immobilier atteignent parfois des records, Montmartre concentre de nombreux cafés, restaurants et espaces de loisirs, à cinq minutes à pied de la Goutte d'Or. Des travaux récents ont mis en évidence le rôle valorisant joué par cet effet de voisinage dans l'évolution actuelle de la Goutte d'Or (Préteceille, 2003).

Figure 3.1. La Goutte d'Or et Château-Rouge au sein de la capitale



Photographies 3.1. Montmartre, ses cafés et son site touristique



M. Chabrol, 2011.

La morphologie de l'ensemble du quartier témoigne aujourd'hui encore de sa trajectoire d'ancien faubourg, érigé rapidement au XIX^e siècle pour loger les ouvriers et les employés de la capitale et peu entretenu au XX^e siècle. La trame urbaine est très resserrée et les constructions y sont anciennes et denses (photographie 3.2). Toutefois, ce parc de logements anciens et en partie dégradés a été progressivement remanié par des actions publiques depuis les années 1980, d'abord dans le sud du quartier puis, à partir des années 2000, dans le secteur de Château-Rouge. La conséquence, pour l'ensemble de la Goutte d'Or, est une amélioration générale du confort et une augmentation de la part de logements HLM (5% en 1990, 13% en 1999 et 17% en 2006).

Photographie 3.2. La trame urbaine très serrée de la Goutte d'Or, vue du Sacré-Coeur



B. Chabrol, 2006.

Ces interventions publiques continues depuis les années 1980 ont été motivées par la vétusté du cadre bâti de la Goutte d'Or qui témoigne toujours de spécificités importantes par rapport à l'ensemble du 18^e arrondissement et à l'ensemble de la capitale, comme le montrent les données concernant la structure du parc de logements en 1999 et en 2007 (tableaux 3.1 et 3.2)¹.

¹ Tous les tableaux qui suivent sont construits à partir des données de l'INSEE issues des recensements de 1999 et de 2007. Il s'agit de données à l'IRIS (les IRIS, ou Îlots Regroupés pour des Indicateurs Statistiques, sont la maille la plus petite utilisée par l'INSEE pour recueillir et traiter des données à l'échelle infra-communale). L'ensemble du quartier administratif de la Goutte d'Or compte 10 IRIS (du n° 7101 au n°7510). Comme d'autres travaux l'ont déjà fait, j'ai choisi d'éliminer l'IRIS 7110 qui correspond à la moitié nord de la Goutte d'Or où domine l'emprise des voies de

Tableau 3.1. Taille des logements à la Goutte d'Or, au regard de l'ensemble du 18^e arrondissement et de l'ensemble de Paris en 1999 et en 2007

(logements occupés en résidence principale)

		Goutte d'Or		Ensemble du 18 ^e arrondissement		Ensemble de Paris	
		1999	2007	1999	2007	1999	2007
1 et 2 pièces	Effectif %	9693 71%	9450 69%	64 370 65%	65 036 63%	622 622 56%	626 377 55%
3 et 4 pièces	Effectif %	3507 26%	3623 27%	32 016 32%	33 437 33%	393 588 36%	409 375 36%
5 pièces et plus	Effectif %	377 3%	515 4%	3303 3%	4055 4%	93 820 8%	103 440 9%
Total logements	Effectif %	13 577 100%	13588 100%	99 689 100%	102 528 100%	1 110 030 100%	1 139 192 100%

Source : INSEE, RGP 1999 ; RP 2007.

Tableau 3.2. Statut d'occupation des logements à la Goutte d'Or, au regard de l'ensemble du 18^e arrondissement et de l'ensemble de Paris en 1999 et en 2007

(logements occupés en résidence principale)

		Goutte d'Or		Ensemble du 18 ^e arrondissement		Ensemble de Paris	
		1999	2007	1999	2007	1999	2007
Propriétaires	Effectif %	3850 28%	4068 30%	30 395 31%	34 028 33%	328 955 30%	375 578 33%
Logés gratuits	Effectif %	647 4%	454 3%	5548 5%	4305 4%	80 461 7%	66 196 6%
Locataires parc privé	Ef. %	6120 45%	7013 52%	43 074 43%	48 400 47%	463 738 42%	511 834 45%
Locataires parc public	Ef. %	1748 14%	2053 15%	15 340 16%	15 795 16%	185 258 17%	185 584 16%
Meublés ou hôtels	Ef. %	1212 9%	Donnée manquante ¹	5 332 5%	Donnée manquante	51 618 4%	Donnée manquante
Total logements	Effectif %	13 577 100%	13 588 100%	99 689 100%	102 528 100%	1 110 030 100%	1 139 192 100%

Source : INSEE, RGP 1999 ; RP 2007.

La composition du parc de logements a peu évolué depuis 1999 : en 2007 le parc est toujours constitué à près de 70% de petits logements, d'une ou de deux pièces, de moins de 40 m², occupés par des ménages d'une ou de deux personnes (INSEE, RP 2007). Dans l'ensemble, ce parc est caractéristique des quartiers d'anciens faubourgs populaires du nord et de l'est de la capitale. Les locataires (parcs privé et public confondus) y sont majoritaires (près de 60%), comme dans l'ensemble de Paris.

Quelques évolutions sont toutefois perceptibles entre 1999 et 2007. Le nombre de logements d'une ou de deux pièces a légèrement diminué à la Goutte d'Or, au profit des logements de trois, quatre et cinq pièces. Il y a là certainement un effet des opérations de rénovation, qui ont fait disparaître une partie du parc ancien pour reconstruire des logements plus grands, au confort moderne. Ainsi, entre ces deux dates, les effectifs de logements de trois et quatre pièces ont augmenté de 37% à la Goutte

chemin de fer (figure 3.1). Toutefois, dans la logique d'une recherche spécifique concernant l'espace de Château-Rouge, j'ai choisi d'y ajouter l'IRIS 7017 qui appartient au quartier de Clignancourt mais qui recouvre une partie importante de Château-Rouge, notamment la zone des commerces principaux et du métro (annexe 3.1).

¹ Cette catégorie ne figure plus dans les tableaux de l'INSEE de 2007. Les logements en communautés ont été regroupés avec ceux des locataires du parc privé.

d'Or. Le mouvement est différent dans l'ensemble du 18^e arrondissement et dans l'ensemble de Paris, où l'on observe une augmentation des logements d'une et de deux pièces, qui correspond peut-être à des réunions de pièces ou d'appartements (par exemple de chambres de bonnes réunies en logements de plusieurs pièces). Les effectifs de logements de trois et quatre pièces augmentent également, mais selon des taux d'accroissement moins forts qu'à la Goutte d'Or (23% pour le 18^e arrondissement et 11% pour Paris). Par ailleurs, la part des propriétaires occupants à la Goutte d'Or passe de 28% à 30% entre 1999 et 2007, qui représente un taux d'accroissement de 5% (11% pour l'ensemble du 18^e arrondissement et 14% pour l'ensemble de Paris). Le taux de logements sociaux passe de 14% à 15%, rattrapant ainsi quasiment la moyenne parisienne (qui profite des grands ensembles de HLM construits en bordure du périphérique). Les données de 2007 ne permettent pas de connaître le nombre de personnes logées en hôtels meublés, mais ces derniers demeurent présents à la Goutte d'Or, qui en comptait en 1999 deux fois plus que la moyenne parisienne. Même si cette forme d'habitat est en constante diminution depuis plusieurs décennies (Observatoire de la Vie Locale de la Goutte d'Or, 2005 ; Faure, Lévy-Vroelant, 2007), son existence à la Goutte d'Or est le trait d'une continuité de peuplement populaire.

Les habitants de la Goutte d'Or sont plus jeunes (25% de moins de 20 ans) et les grands ménages (de plus de cinq personnes) plus nombreux que dans le reste de la capitale (INSEE, 1999 ; 2007). Le rapport de masculinité est fort, particulièrement dans les classes d'âges les plus âgées (Observatoire de la Vie Locale de la Goutte d'Or, 2005 ; INSEE 2007) et, en 2007, la proportion d'étrangers y approche les 40%. Tous ces traits sont des témoignages de l'histoire d'un quartier populaire marqué par l'immigration. Les données relatives aux catégories socioprofessionnelles et au niveau de diplôme de ses habitants montrent aussi des différences avec le reste de la capitale, même si des évolutions significatives y sont visibles entre 1999 et 2007 (tableaux 3.3 et 3.4).

Tableau 3.3. Catégorie socioprofessionnelle des habitants de la Goutte d'Or, au regard de l'ensemble du 18^e arrondissement et de l'ensemble de Paris en 1999 et en 2007
(population de 15 ans et plus, hors agriculteurs exploitants)

		Goutte d'Or		Ensemble du 18 ^e arrondissement		Ensemble de Paris	
		1999	2007	1999	2007	1999	2007
Artisans	Effectif	868	599	5515	4673	67277	58762
	%	4%	3%	4%	3%	4%	3%
Cadres	Effectif	2365	3849	25337	36668	384674	498937
	%	11%	17%	16%	22%	22%	27%
Prof. intermédiaires	Eff	2685	3477	23390	27070	253348	283799
	%	12%	15%	15%	17%	14%	15%
Employés	Effectif	4317	4132	29086	26621	269082	256674
	%	20%	18%	19%	16%	15%	14%
Ouvriers	Effectif	3664	3012	15835	13296	113754	98527
	%	16%	13%	10%	8%	6%	5%
Retraités	Effectif	3040	2872	27382	26048	322440	334847
	%	14%	12%	17%	16%	18%	18%
Autres sans activités	Eff	5033	5016	28971	28740	379152	346708
	%	23%	22%	19%	18%	21%	18%
<i>dont chômeurs</i>	Effectif	3242	2488	17152	14786	132982	132330
	%	15%	11%	11%	9%	7%	7%
Total	Effectif	21972	22957	155516	163116	1789726	1878254
	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : INSEE, RGP 1999 ; RP 2007.

Tableau 3.4. Niveau de diplôme des habitants de la Goutte d'Or, au regard de l'ensemble du 18^e arrondissement et de l'ensemble de Paris en 1999 et 2007

(population de 15 ans et plus)

		Goutte d'Or		Ensemble du 18 ^e arrondissement		Ensemble de Paris	
		1999	2007	1999	2007	1999	2007
Étudiants	Effectif	2278	3494	14778	22509	217986	298668
	%	11%	15%	10%	14%	12%	16%
Aucun diplôme	Effectif	5370	6124	25414	27072	203534	219693
	%	24%	27%	16%	16%	11%	11%
Diplôme < Bac.	Effectif	6667	3932	48865	31037	457850	300919
	%	30%	17%	31%	19%	26%	16%
Bac., brevet prof.	Effectif	2428	2807	19862	21847	222501	238379
	%	11%	12%	13%	14%	12%	14%
Bac. +2 et >	Effectif	5228	6596	46596	60698	687855	822223
	%	24%	29%	30%	37%	39%	43%
Total	Effectif	21971	22953	155515	163163	1789726	1879882
	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : INSEE, RGP 1999 ; INSEE, RP 2007.

Au recensement de 1999, la proportion de cadres est deux fois moins élevée à la Goutte d'Or que dans l'ensemble de la capitale, tandis que celle d'ouvriers y est presque trois fois plus élevée (tableau 3.3). Le taux de personnes sans activité (étudiants, au foyer et sans-emploi) y est globalement le même que celui de la moyenne parisienne (23% contre 21%), mais la proportion de chômeurs y était exactement deux fois plus forte (15% à la Goutte d'Or, 7% dans l'ensemble de Paris). Par ailleurs (tableau 3.4), les habitants de la Goutte d'Or avaient un niveau de formation faible : un quart de la population (24%) n'avait aucun diplôme, contre seulement 11% dans l'ensemble de Paris. 24% avaient un diplôme supérieur (bac +2 et supérieur), contre 39% pour l'ensemble de la capitale. Dans son ensemble, la Goutte d'Or apparaît à cette époque comme un espace populaire. Selon une typologie établie par T. Saint-Julien (2008 : 25) à partir des données de 1999, les critères liés aux caractéristiques du parc de logements (taux de confort, taille, statut et taux d'occupation des logements), et de sa population (taux d'activité, catégories socioprofessionnelles, niveau de diplômes) font de cet espace un « pôle de précarité métropolitaine ».

En 2007, si la précarité sociale demeure visible à la Goutte d'Or, les signes de la gentrification sont bien identifiables. Le taux de cadres a fortement augmenté, passant de 11% en 1999 à 17% en 2007. Cette augmentation témoigne du fait que la Goutte d'Or participe aujourd'hui à une tendance parisienne générale, celle de l'augmentation des effectifs et des taux de cadres. Cette participation prend même la forme d'un rattrapage accéléré, car même si la part des cadres demeure toujours plus faible à la Goutte d'Or par rapport au reste de l'arrondissement et de Paris, elle a augmenté de 63% entre 1999 et 2007, contre 44% dans le 18^e arrondissement et 30% dans la capitale.

Le mouvement est différent concernant les effectifs des professions intermédiaires, qui se sont accrus de 26% à la Goutte d'Or entre 1999 et 2007, contre 30% dans l'ensemble du 18^e arrondissement et 20% à Paris. Celles des employés et des ouvriers ont respectivement décliné de 18% et de 4% à la Goutte d'Or, de 16% et de 8% dans le 18^e arrondissement et de 13% et de 4% dans l'ensemble de Paris.

La proportion de personnes ayant un diplôme de niveau bac + 2 ou supérieur est passée de 24% à 29%, ce qui représente un taux d'accroissement de 26% des diplômés de l'enseignement supérieur entre ces deux recensements (contre 30% dans le 18^e arrondissement et 20% dans la capitale). Si le taux de diplômés de l'enseignement supérieur demeure moins fort à la Goutte d'Or que dans l'ensemble de la capitale, son évolution entre 1999 et 2007 témoigne de réels changements dans la population.

Au cours des années 2000, plusieurs travaux ont signalé l'arrivée du front de gentrification parisien à la Goutte d'Or (Préteceille, 2003 ; Bacqué *et al.* 2005, Bacqué, Fijalkow 2006 ; Bougras, 2008 ; Clerval, 2008b, Pattaroni *et al.*, 2011), mais aussi les difficultés rencontrées par les gentrificateurs dans cet espace. Ces derniers sont en effet confrontés au maintien du caractère populaire et immigré du quartier, qui peut poser problème à certains, notamment dans leur rapport aux activités commerciales et, pour ceux qui ont des enfants, dans leur rapport aux écoles publiques. Toutefois, l'augmentation continue des prix de l'immobilier (qui atteignent 6000 euros le m² en 2011 selon les données de la Chambre des Notaires de Paris) laisse penser que le phénomène de gentrification se consolide.

La quasi totalité du quartier est aujourd'hui classée ZUS (zone urbaine sensible) et bénéficie d'actions publiques dans le cadre de la politique de la ville (depuis 1984). De nombreux indicateurs soulignent la précarité importante d'une partie des habitants : 19% de demandeurs dans les limites de la ZUS (source Ministère de la Ville), endettement locatif dans les immeubles du parc public, augmentation du nombre de repas aux tarifs les plus faibles dans les cantines des écoles par exemple, etc.

Les écoles publiques du quartier sont toutes classées en ZEP (zone d'éducation prioritaire). Le quartier compte cinq écoles maternelles et cinq écoles élémentaires publiques, ainsi qu'une école polyvalente (maternelle et élémentaire), mais les enfants de la Goutte d'Or inscrits dans le secteur public fréquentent aussi les écoles du quartier voisin de Marx Dormoy. Le quartier compte également un collège, classé « ambition réussite » depuis la mise en place de ce dispositif en 2006. Au total, environ 3000 élèves sont scolarisés à la Goutte d'Or : plus de 2500 au niveau maternel et primaire, plus de 400 au collège. Bien que le nombre d'enfants en âge d'être scolarisés soit en augmentation, leur nombre dans les écoles publiques du quartier diminue et des classes ont même été fermées ces dernières années dans plusieurs établissements ainsi qu'au collège. À tous les niveaux, une « fuite » des élèves est constatée. Des stratégies d'évitement et de contournement de la carte scolaire sont mises en place, ainsi qu'un recours aux écoles privées. Le quartier compte aussi une école polyvalente privée. Par ailleurs, quatre crèches existent à la Goutte d'Or, dont une très récente livrée dans le cadre de l'opération de requalification du quartier.

Au total, la Goutte d'Or est un quartier encore populaire, en témoignent la structure du parc de logements et les caractéristiques socioéconomiques de la population, ainsi que son classement en politique de la ville. Cependant, sa situation actuelle très proche du centre de la capitale et de quartiers touristiques, ainsi que son parc de petits logements à rénover, en font un espace attractif pour de nouveaux arrivants souhaitant se loger et/ou acquérir un logement dans la capitale.

Se pose à présent la question du choix de Château-Rouge : pourquoi individualiser cet espace du reste de la Goutte d'Or ?

3.2.2 Les spécificités de l'espace de Château-Rouge

Bien que le cadre bâti et les caractéristiques de la population soient semblables à ceux de la Goutte d'Or dans son ensemble (même si cette zone compte moins de logements sociaux que la partie sud du quartier)¹, le secteur de Château-Rouge peut être considéré comme un quartier en lui-même pour plusieurs raisons.

¹ Caractériser statistiquement cet espace en comparaison avec le reste de la Goutte d'Or est très difficile. Il s'agit en effet de données à l'IRIS, mais le découpage des IRIS n'est pas satisfaisant pour étudier Château-Rouge. Premièrement, parce que ce secteur est recouvert par cinq IRIS dont deux le dépassent largement. Deuxièmement, parce que les IRIS couvrent des îlots très différents en termes de bâti et de composition sociale de la population, ce qui a pour conséquence

Sur le plan résidentiel, il a été signalé dans plusieurs travaux comme l'un des avant-postes de la gentrification à la Goutte d'Or (Sall, 2007 ; Florentin, 2007 ; Clerval, 2008b), mais ce sont surtout des pratiques non-résidentielles qui lui confèrent une identité très particulière, puisque Château-Rouge est internationalement connu pour être une importante centralité commerciale africaine dans une ville européenne. Enfin, l'espace de Château-Rouge est nettement délimité dans le cadre d'une action publique de requalification.

3.2.2.1 Une centralité commerciale africaine dans une métropole européenne

Les commerces sont denses et spécialisés à la Goutte d'Or, considérée comme une « centralité populaire » par A. Fleury, H. Mathian, et T. Saint-Julien (2008b : 43). Dans certaines voies transversales (comme le boulevard Barbès ou la rue Myrha), les densités sont supérieures à dix commerces pour 100 mètres de trottoirs, et entre cinq et dix commerces pour 100 mètres dans les autres rues commerçantes. Les activités dominantes sont le textile, les hôtels/cafés/restaurants et les commerces alimentaires (Observatoire de la Vie Locale de la Goutte d'Or, 2005). Les activités textiles s'insèrent dans un pôle plus vaste comprenant les magasins *Tati* et le marché Saint-Pierre, situés à proximité, dans le quartier de Clignancourt.

Au sein de cet ensemble, le secteur de Château-Rouge s'individualise nettement par le fait qu'une grande partie des commerces (alimentaires et non alimentaires) qui s'y trouvent est tournée vers les besoins de consommateurs africains et caribéens. L'expression « centralité commerciale africaine » est apparue en 1999 dans un ouvrage publié chez L'Harmattan et dans un article de la revue *Ethnologie française*, sous la plume de S. Bouly de Lesdain¹ (1999b), qui a travaillé la première sur ces activités commerciales dans les années 1990, même si d'autres travaux sur la Goutte d'Or avaient déjà évoqué dans les années 1980 l'implantation de commerces à destination de populations d'Afrique subsaharienne, à proximité des commerces maghrébins (Toubon, Messamah, 1988 ; 1990). Dans cet article, S. Bouly de Lesdain décrit la concentration dans plusieurs rues de Château-Rouge de ces dizaines de boutiques à destination d'une clientèle africaine, tenues par des Africains de diverses origines, et par des Non-Africains. Elle évoque aussi les activités de vente à la sauvette diffuses dans les rues du quartier (par des femmes africaines et des camelots africains, bangladais ou maghrébins), les activités illicites telles que la vente de drogue et la prostitution, ou clandestines (des activités commerciales non déclarées dans les arrières boutiques, parfois des bars et restaurants). Depuis les années 1980, le nombre et la diversité des boutiques du quartier, ainsi que les prix très bas pratiqués par les commerçants attirent une clientèle nombreuse, principalement le soir et les jours de fin de semaine. C'est dans ce contexte, et en reprenant le terme de « minoritaire » tel que le définit A. Raulin (chapitre 1), que S. Bouly de Lesdain qualifie Château-Rouge de « centralité minoritaire africaine ».

de lisser autant un processus de gentrification avancé dans certains types d'immeubles que le maintien de populations socialement très différentes dans des immeubles proches.

¹ Sa description des commerces africains de Château-Rouge résulte d'enquêtes de terrain menées dans le cadre d'une thèse de doctorat sur les trajectoires des femmes camerounaises en Île-de-France (Bouly de Lesdain, 1999a).

Photographies 3.3. Images des commerces de Château-Rouge

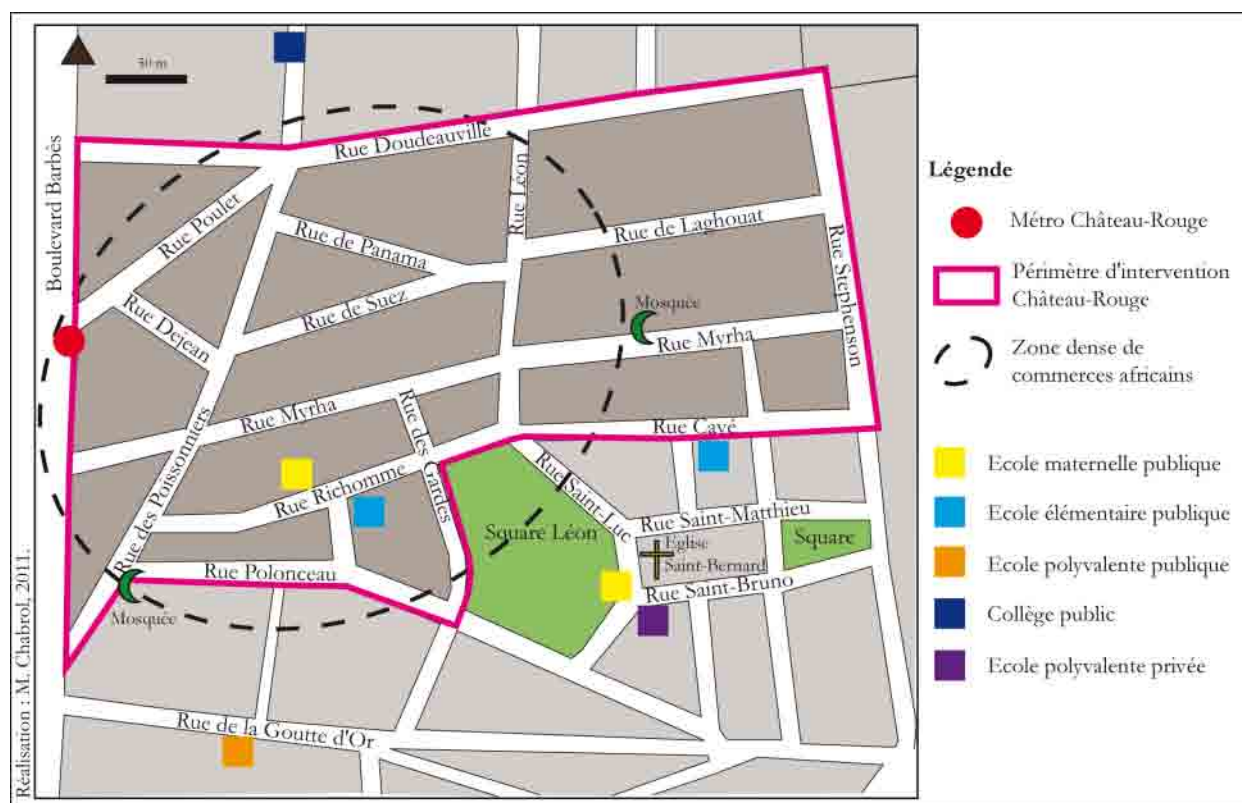


M. Chabrol, 2007-2011.



Le quartier comprend une zone de commerces dense, près de la station de métro, très animée, où l'on trouve de grandes boutiques aux étalages bien garnis. Il s'agit de commerces alimentaires (primeurs, poissonnerie, boucherie). Concentrées dans les rues plus ou moins étroites situées autour de cette rue marchande et à proximité de la station de métro, on compte plus d'une centaine de boutiques d'une grande diversité, mais presque toutes liées à la clientèle d'origine immigrée fréquentant le quartier. Diversité en termes de taille des commerces, qui vont de la petite boutique bazar à de grandes poissonneries, du commerce de détail à la vente en demi-gros, mais aussi d'offre : épiceries, tissus, vêtements, ateliers de tailleurs sur mesure, produits de beauté, salons de coiffure, téléboutiques, librairies coraniques, magasins de disques et DVD spécialisés, etc. (photographies 3.3). Des bars et restaurants complètent cette offre commerciale. Lieux de rendez-vous et de détente, ils contribuent aussi à la construction de l'image d'un quartier africain. À cette offre commerciale légale, s'ajoutent de nombreux vendeurs et vendeuses à la sauvette, qui proposent aux passants des produits alimentaires (arachides, maïs grillé et *safous*¹ en été et à l'automne), des vêtements, étalés sur les trottoirs et les capots des voitures, ainsi que des accessoires (ceintures, lunettes de soleil).

Figure 3.2. Plan du quartier de Château-Rouge



Ces commerces aux prix attractifs et à l'offre spécialisée, attirent dans le quartier une clientèle nombreuse, principalement en fin de journée, le vendredi et surtout le samedi. Les rues sont alors très fréquentées. Deux études exploratoires, menées par l'APUR en 2003 et par L. Sall et G. Ma

¹ Les *safous* sont parfois appelés « prunes du Cameroun ». Ce sont des fruits à la peau vernissée et violette, dont la chair, qui doit être cuite avant consommation, a la même couleur que celle de l'avocat. Ces fruits se conservent quelques jours seulement et ne sont pas vendus dans la grande distribution, ni dans la plupart des commerces exotiques. Des dizaines de femmes, d'origine camerounaise, vivent en partie de son commerce à la sauvette dans les rues de Château-Rouge.

Mung en 2005, ont montré que la zone de chalandise de ces boutiques s'étend aux communes voisines de la première couronne de Paris, à celles situées sur les lignes B et D du RER et, de manière plus ou moins diffuse, à toute l'agglomération parisienne. En cela, le marché de Château-Rouge est comparable à ceux de Brixton à Londres et de Matonge à Bruxelles (photographies 3.4).

Photographies 3.4. Le quartier africain de Matonge à Bruxelles



M. Chabrol, 2011.

La dynamique commerciale particulière qui se déroule dans l'espace de Château-Rouge, liée au fonctionnement de cette centralité commerciale africaine, n'est pas la seule à structurer cet espace. Depuis les années 1990, il est en partie remanié par des opérations publiques.

3.2.2.2 L'identification d'un « périmètre Château-Rouge » par les pouvoirs publics

Depuis les années 1990, alors que la Goutte d'Or dans son ensemble est inscrite dans plusieurs périmètres d'intervention, des actions spécifiques sur le bâti et les activités sont menées dans le secteur de Château-Rouge.

Deux OPAH s'y sont déroulées (1995-1997 et 1998-2001), avec pour objectif une amélioration des immeubles du parc privé et la volonté de diminuer le nombre de logements insalubres. En l'absence de résultats satisfaisants, ces OPAH ont été remplacées à partir de 2002 par un nouveau cadre, appelé « plan d'action » ou « plan d'urgence » pour Château-Rouge. Très coercitif, ce plan permet aux acteurs publics d'agir sur l'habitat, mais aussi sur les commerces, les équipements et les espaces publics. Les détails de ces opérations seront développés plus loin, dans le chapitre 5, mais il est important de noter dès à présent que leurs objectifs sont multiples et ne se limitent pas à une simple action sur l'habitat. D'autres enjeux sont présents, à l'échelle du quartier et à l'échelle de la ville.

À l'échelle du quartier, il s'agit de faire disparaître les logements insalubres et le parc social de fait, de diversifier les activités de cette centralité commerciale jugée trop spécialisée (la zone est catégorisée en « monoactivité » dans le PLU de la Ville de Paris), de réaménager les espaces publics et de changer l'image du quartier. À une autre échelle, d'autres objectifs sont visés, en termes de lutte contre « l'habitat indigne » (l'un des points importants du projet municipal de B. Delanoë, maire de Paris depuis 2001), mais aussi de peuplement. Sur ce dernier point, l'équipe municipale met tout en œuvre pour atteindre deux objectifs : permettre aux couches moyennes de se maintenir dans la

capitale et atteindre le taux de 20% de logements sociaux fixé par la loi SRU¹ en 2000. La mixité sociale, pensée comme un rééquilibrage, est aussi un des objectifs de cette politique de peuplement, qui vise, à l'échelle de la capitale, à construire des logements sociaux dans tous les arrondissements et à favoriser l'installation des couches moyennes dans les espaces très populaires.

Château-Rouge offre donc la situation d'un quartier « où il se passe des choses », pour reprendre l'expression de J.-Y. Authier (1993); et une forme intéressante de gentrification, où coexistent dans une même portion de ville des dynamiques très différentes, liées à des processus distincts (la gentrification urbaine et le fonctionnement d'une centralité commerciale) dépassant le simple cadre du quartier. Ce contexte produit des recompositions à toutes les échelles, qui s'inscrivent dans des temporalités variées.

3.3 Système d'investigation et méthodes employées

Le choix d'une approche spatiotemporelle, la construction d'une grille de lecture des recompositions urbaines autour de trois notions (structure, continuité et bifurcation), ainsi que l'adoption des principes de la micro-histoire, ont nécessité la mise en place de modes de collecte de données cohérents avec ces positionnements.

Dans cette perspective, un système d'investigation a été conçu pour obtenir le matériau nécessaire aux analyses envisagées. Deux articulations ont structuré l'élaboration de ce système : celle des différentes échelles spatiales (puisque les résultats de l'observation peuvent varier en fonction des échelles considérées) ; et celle des différentes échelles temporelles (puisque, là-aussi, la prise en compte de temporalités variées est indispensable pour comprendre le déroulement de processus en cours). En conséquence, ce système (tableau 3.6) se compose de trois entrées spatiales : le quartier, les immeubles et la rue. Chacune de ces entrées éclaire l'espace étudié d'une manière à la fois différente et complémentaire de celle des autres.

À chaque entrée correspondent des modes de collecte de données (rassemblement de l'information déjà recueillie, observations de type anthropologique, deux enquêtes par questionnaires). Chacune de ces collectes est motivée par des objectifs qui lui sont intrinsèques (produire de l'information sur tel ou tel objet), mais qui sont aussi en interaction avec les objectifs des autres modes de collecte. Ainsi, par exemple, l'entrée par les immeubles est un accès privilégié pour rencontrer des résidents et les interroger sur leur pratique du quartier. Elle ne permet toutefois ni d'interroger des non-résidents (dont il est admis qu'ils jouent un rôle important à Château-Rouge) ni de savoir si d'anciens résidents fréquentent toujours le lieu. L'entrée par la rue, avec une enquête au moyen de questionnaires courts passés à tous les usagers, permet de capter autant des résidents du quartier que des non-résidents. Concernant ces derniers, une question spécifique permet de vérifier s'ils ont un jour vécu dans ce quartier. Ainsi, pour tout ce qui est relatif aux pratiques, ces deux enquêtes s'éclairent l'une l'autre, tout en ayant par ailleurs d'autres objectifs.

Enfin, telle qu'elle est conçue dans ce système, cette investigation permet le recueil de données sur la constitution et l'évolution du quartier autant que sur son fonctionnement actuel.

¹ L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), votée le 13 décembre 2000, impose à chaque commune une proportion d'au moins 20% de logements sociaux.

Tableau 3.5 : Synthèse du système d'investigation mis en œuvre de 2007 à 2011

Références des sources	Objectifs	Modalités de recueil des données	Temporalités
<i>Informations déjà existantes sur le quartier</i>	<p>➔ Éclairer les structures du quartier</p> <p>➔ Comprendre le contexte de l'arrivée du front de gentrification</p> <p>➔ Observer les continuités et les changements concernant les activités commerciales et l'occupation des espaces publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Consultation des Archives Départementales de la Seine - Consultation de travaux d'historiens sur Paris et sur le quartier de la Goutte d'Or - Consultation de travaux d'étudiants sur la Goutte d'Or et Château-Rouge - Collecte de données contextuelles sur le quartier - Collecte de données relatives aux prix de l'immobilier - Recensement des commerces - Observations de type anthropologique 	<p>Temps long de l'histoire du quartier (150 ans)</p> <p>Temps moyen des 30 dernières années</p> <p>Temps court depuis le début du processus de gentrification (10 ans)</p> <p>Temps court de la recherche doctorale</p>
<i>Enquête « Suivi d'immeubles » (3 volets)</i>	<p>➔ Reconstituer le peuplement des immeubles, observer les mobilités résidentielles, les transformations des immeubles et des logements</p> <p>➔ Comprendre comment et à quel moment les trajectoires des individus étudiés s'inscrivent dans le quartier et participent à son évolution</p> <p>➔ Saisir les pratiques spatiales des résidents, leurs usages commerciaux et leurs représentations du quartier</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Étude longitudinale et suivi durant plusieurs années d'immeubles choisis en fonction du type de bâti - Reconstitution de l'histoire et des transformations de quelques logements - Suivi d'individus résidant au moment de l'enquête dans ces immeubles : <ul style="list-style-type: none"> • Reconstitution de leur biographie (événements familiaux, parcours résidentiels et professionnels) et collecte de leurs projets résidentiels • Recueil d'informations concernant le moment et les raisons de leur installation à Château-Rouge • Recueil de leur connaissance du quartier, des pratiques et des représentations qu'ils en ont 	<p>Temps long de l'histoire du quartier (150 ans)</p> <p>Temps moyen de la mémoire des individus, du social et des cycles économiques</p> <p>Temps moyen de la biographie des individus</p> <p>Temps bref de l'événement, à croiser avec le temps moyen de la conjoncture</p> <p>Temps court du présent et du passé proche, temporalités des usages</p>
<i>Enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions de Château-Rouge »</i>	<p>➔ Saisir les pratiques spatiales, les usages commerciaux et les représentations du quartier</p> <p>➔ Vérifier si d'éventuels usagers venus de l'extérieur ne sont pas d'anciens résidents</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Enquête par questionnaire dans la rue auprès des usagers de Château-Rouge : • Recueil d'informations concernant la pratique du quartier, particulièrement les usages commerciaux et de l'image que les usagers donnent du lieu • Informations sur le lieu actuel de résidence et sur une éventuelle étape résidentielle précédente à Château-Rouge 	<p>Temps court du présent et du passé proche, temporalités des usages</p> <p>Temps moyen de la biographie des individus</p>

3.3.1 Le quartier, une première échelle d'investigation

La collecte d'informations déjà existantes sur un espace ne vise aucunement à brosser un tableau de situation ou un paysage avant de se lancer dans un « vrai » travail d'enquête. Elle vise en réalité à *comprendre* des situations à partir d'un premier niveau d'observation et à les saisir dans toute leur complexité et leur diversité. C'est elle qui permet de replacer dans un mouvement continu des données forcément fragmentées, issues d'enquêtes d'envergure modeste et relevant d'une multitude de choix et de contraintes. Dans le cadre de cette thèse, cette phase s'est poursuivie durant toute la durée du travail.

3.3.1.1 *Le recueil de l'information déjà produite sur le quartier*

Dans un premier temps, principalement lors de la première année de thèse, j'ai rassemblé de l'information déjà existante : des rapports de recherche sur la Goutte d'Or (Toubon, Messamah, 1988 et 1990 ; Bacqué *et al.*, 2005), des publications de l'APUR, ainsi que des mémoires d'étudiants portant sur le quartier (mémoires de maîtrise, DEA et Master de sciences humaines, de magistère d'urbanisme, diplôme de fin d'études d'architecture ou d'aménagement). Une partie de ces mémoires est accessible dans le centre de documentation de la salle Saint-Bruno à la Goutte d'Or, des locaux associatifs accueillant notamment l'Observatoire de la Vie Locale¹, qui publie régulièrement de petits rapports sur le quartier. Du fait de ses caractéristiques (vieux quartier populaire marqué par l'immigration et par différentes opérations de rénovation), le quartier de la Goutte d'Or est le sujet de nombreux travaux d'étudiants en sciences humaines et sociales². L'étude de rapports et de mémoires plus ou moins anciens et de données de l'APUR concernant les commerces m'a permis d'obtenir de collecter des informations préalables, complétées ensuite par les données de L. Sall³ (2007), puis par les informations obtenues auprès des commerçants, parfois de manière indirecte, même si quelques entretiens ont aussi été réalisés et complètent ce corpus de données hétérogènes.

Ces données de seconde main et l'éclairage intéressant bien que fragmenté qu'elles ont apporté à mon travail m'ont rapidement incitée à me tourner vers une source de premier plan : les Archives Départementales de la Seine. Dans la perspective spatio-temporelle adoptée, la consultation des archives est apparue comme le meilleur moyen d'avoir des informations sur le quartier depuis sa constitution. Cette étape de la collecte a duré de janvier à mars 2009, avec des retours ponctuels ensuite pour des compléments d'informations. Le travail a consisté, rue par rue, à étudier les documents relatifs au temps long du quartier : construction des premiers immeubles, type de bâti, type de propriété, date d'ouverture des rues, plans, caractéristiques des premiers occupants, etc. L'objectif de cette collecte d'informations, en relation avec le volet immeuble de l'enquête « suivi d'immeubles », était d'étudier ce qui constitue *les structures du quartier*.

La recherche de données s'est aussi centrée sur l'analyse de documents urbanistiques officiels : PLU, projets de rénovation, rapports parapublics, disponibles sur Internet, ainsi que dans les centres de documentation du Ministère de l'Équipement et de l'APUR. Concernant l'opération se déroulant à Château-Rouge, des informations spécifiques ont été collectées auprès de la Semavip, la société d'économie mixte qui gère les opérations d'expropriation-démolition-reconstruction : plaquettes et

¹ L'Observatoire de la Vie Locale est un centre de ressources créé en 1992 dans le quartier de la Goutte d'Or. Un de ses objectifs est de conserver la mémoire du quartier, en rassemblant des informations sur ce dernier (mémoires, rapports, coupures de presse) <http://www.sallesaintbruno.org/spip.php?rubrique1>.

² C'est un avantage indéniable : la consultation de mémoires rédigés dans les années 1980 m'a ainsi fourni des informations sur l'ouverture des premiers commerces africains dans la zone de Château-Rouge. Toutefois, cette très forte visibilité du quartier a aussi sa contrepartie : trop sollicitées, les associations ne souhaitent plus collaborer avec des étudiants, parfois suite à des déconvenues. Certains commerçants ont aussi tendance à se fermer aux questions, ce qui peut être très décourageant.

³ Notamment le recensement des commerces par nationalité du gérant, qu'il a fait en 2005 dans le cadre de sa thèse (Sall, 2007).

brochures d'information, entretiens informels concernant l'avancement des opérations et le relogement des occupants.

Enfin, une attention particulière a été portée à l'étude des prix de l'immobilier. La Chambre des notaires de Paris publie des données trimestrielles sur les prix de l'immobilier de logement, concernant les appartements anciens et par arrondissements¹. Ces données sont régulièrement reprises par la presse généraliste ou spécialisée qui, plusieurs fois par an, propose des dossiers « spécial immobilier », fournissant des informations quartier par quartier. Ponctuellement, j'ai ainsi pu compléter les informations sur le 18^e arrondissement avec des informations plus fines concernant la Goutte d'Or en particulier et parfois Château-Rouge, qui apparaît à partir de 2005 dans la presse comme l'un des secteurs de Paris où l'on peut encore « faire de bonnes affaires ». Les agences immobilières du quartier ont aussi été une source d'information, permettant par l'étude de leurs annonces d'avoir une idée des prix pratiqués dans le quartier en fonction des secteurs, des étages et des types de biens. Par ailleurs, lors des enquêtes auprès des résidents, j'ai toujours obtenu des réponses aux questions concernant les prix des loyers ou d'achat des appartements. Certains enquêtés m'ont même fourni des informations de ce type concernant les occupants précédents ou leurs voisins. Enfin, un mémoire de Master 1 soutenu en 2008, portant sur l'analyse des mutations immobilières de la Goutte d'Or entre 2000 et 2005 (Bougras, 2008), m'a été utile, ainsi que des travaux à l'échelle de Paris.

3.3.1.2 Des observations répétées : capter les ambiances urbaines, les changements et les continuités

L'observation, menée de 2006 à 2011 dans le quartier, m'a permis d'atteindre différents objectifs. Tout d'abord, une première période d'imprégnation et de familiarisation a été nécessaire. Selon les principes de l'éthologie des espaces publics défendue par J. Cosnier, le terrain a ainsi été fréquenté, de manière très régulière, « en flâneur, en usager-amateur » (Cosnier, 2001 : 16). Cette période d'imprégnation m'a permis de saisir les rythmes d'occupation des espaces publics, l'avancée ou non des transformations, la survenue de changements, des événements ponctuels, etc. Des questionnements nouveaux, en lien avec des résultats d'observation sont aussi survenus. Ce temps préalable permet une familiarisation avec le terrain d'étude, mais aussi d'en « repérer les traits les plus pertinents qui seront à approfondir ou à expliquer, et éventuellement accoutumer le milieu à la présence du ou des chercheurs » (Cosnier, 2001 : 16). Ces temps d'observation m'ont aussi permis de réfléchir et de tester la mise en œuvre d'enquêtes ultérieures. Enfin, une fois les enquêtes mises en route, des « déambulations » dans le quartier, parfois avant ou après des entretiens, la semaine et le samedi, à différents moments de la journée, de 2006 à 2011, ont continué à être riches d'enseignements, permettant notamment de « résister aux constructions discursives des interviewés en permettant de s'assurer de la réalité des pratiques évoquées en entretien » (Arborio, Fournier, 2008 : 7).

Dès la première année, ces temps d'observation répétés, à différents moments de la journée, de la semaine et en différentes saisons, m'ont permis de saisir les rythmes des usages du quartier. Quelques comptages ont été réalisés, complétés par de nombreuses observations qualitatives « puisque la nature de la population peut varier grandement selon les heures et les jours » (Cosnier, 2001 : 16). Contrairement à l'image que l'on peut se faire de Château-Rouge en s'y promenant une ou deux fois seulement, l'appropriation de l'espace varie considérablement au cours d'une même journée, entre le matin, l'après-midi et le soir. Des observations à différents moments, ou continues, montrent la succession de seuils et de périodes. Le quartier est aussi soumis à des rythmes hebdomadaires, liés au fait que le week-end est chômé pour la plupart des gens, ce qui leur donne plus de temps pour faire des courses ou rencontrer des amis.

¹ Ces données sont accessibles sur le site Internet de la Chambre des Notaires de Paris : [http:// www.paris.notaires.fr/](http://www.paris.notaires.fr/) (site régulièrement consulté de 2008 à 2011).

La pratique religieuse contribue aussi à marquer de ses temporalités le quartier, bien plus que la plupart des autres quartiers parisiens. La raison tient à la présence de deux mosquées, trop petites le vendredi pour accueillir les fidèles qui, faute de place et avec l'accord des autorités, prient dans la rue. Plusieurs rues du quartier, recouvertes de tapis, sont ainsi appropriées par des centaines d'hommes (les femmes restent prier à l'intérieur) chaque vendredi, pendant une heure environ¹. La présence de protestants évangéliques et de témoins de Jéhovah est aussi notable, particulièrement les jours où les commerces sont les plus fréquentés. Les fêtes musulmanes créent dans toute la Goutte d'Or une ambiance particulière, principalement l'Aïd el Fitr et l'Aïd el Kébir. Les magasins sont achalandés différemment et les clients nombreux. Le mois de Ramadan est aussi marqué par une atmosphère spécifique. Tous ces événements sont porteurs de temporalités éphémères et d'ambiances, très localisées dans le temps et dans l'espace, comme l'a montré L. Endelstein pour la religion juive dans le 19^e arrondissement (Endelstein, 2008).

Certains événements politiques, locaux ou nationaux, créent aussi des atmosphères spécifiques. En mai 2007, les jours qui ont suivi l'élection de N. Sarkozy à la présidence de la République ont été marqués d'une ambiance lourde et électrique dans le quartier. La campagne pour les élections municipales (suivie de la réélection de B. Delanoë à la Mairie de Paris) a tendu l'atmosphère à la fin de l'hiver et au printemps 2008, notamment dans les secteurs des commerces et des mosquées². À l'inverse, l'élection de B. Obama comme président des États-Unis a été ressentie de manière très joyeuse pendant plusieurs semaines, des affiches et calendriers à son effigie ont été affichés et vendus dans certains commerces. Certains événements sportifs contribuent aussi à des ambiances temporaires et spécifiques, souvent festives. C'est notamment le cas des compétitions de football, lorsque joue par exemple l'équipe d'Algérie ou lors de la Coupe d'Afrique des Nations. Ce fut aussi le cas lors de la Coupe du Monde de 2010, où l'équipe du Ghana s'est illustrée jusqu'en quart de finale. Enfin, les saisons et les conditions météorologiques font beaucoup dans l'appropriation des rues à Château-Rouge : le soleil et les longues soirées de printemps et d'été encouragent à prendre plus de temps pour les courses, rester discuter avec des connaissances, boire des bières dans les bars ou dans la rue. Ces situations sont loin d'être seulement anecdotiques, ou participant simplement d'un « paysage urbain ». Elles sont aussi sources d'interactions et, par exemple, de tensions entre usagers des espaces publics et résidents des immeubles alentours.

Déambuler à Château-Rouge, dans une démarche inspirée de celle de l'anthropologie urbaine (Gutwirth, Pétonnet, 1987 ; La Pradelle, 1996 ; Lallement, 2010) permet aussi de découvrir l'ambiance africaine du quartier, sa fonction de centralité et les sociabilités qui s'y déroulent en partie : les affiches annonçant des concerts, des soirées sénégalaises ou congolaises, des prêches de tel ou tel pasteur, presque toujours dans des salles en banlieue, qui sont autant de témoignages indirects de la centralité du quartier ; mais aussi les vendeuses à la sauvette qui, comme en Afrique, proposent aux chalands fruits, légumes ou boissons dans des cabas ou des paniers. L'observation prolongée est un moyen de s'imprégner et de profiter des ambiances commerciales, de découvrir des boutiques en y effectuant de petits achats (de fruits et légumes, de feuilles pour infusion, de poissons, de tissus et d'objets de bazar). Une présence, même brève, dans les boutiques permet de voir les marchandises proposées, les prix pratiqués, d'écouter les échanges avec d'autres clients. Des discussions anodines avec les commerçants, dans le cadre d'une relation commerciale, permettent aussi d'obtenir des petits renseignements : la propriété d'une autre boutique dans le quartier ou au pays, le lieu de résidence du commerçant, les études des fils ou des filles, etc. Par ailleurs, l'acte d'achat ou la fréquentation d'un restaurant confèrent une certaine légitimité à la présence de l'observateur, « le terrain » étant bien souvent un lieu « d'inconfort » pour le chercheur (La Soudière, 1988). Compte tenu de la difficulté à obtenir des informations directement auprès des commerçants

¹ Cette situation, qui n'est pas sans conséquence sur le plan politique et qui est différemment perçue par les habitants du quartier (chapitre 8), devrait se régler en octobre 2011 avec l'ouverture d'un nouveau lieu de culte musulman dans le 18^e arrondissement (une caserne désaffectée, transformée en vaste salle de prière le vendredi).

² J'ai renoncé à un premier projet d'enquête par questionnaires dans les rues à ce moment-là, du fait de cette tension perceptible dans les espaces commerçants.

de Château-Rouge, auprès desquels c'est « quitte ou double » selon l'expression de L. Sall (2007), et où l'on peut rapidement être éconduit ou tomber sur des employés possédant peu d'informations, j'ai beaucoup travaillé par recoupements, regroupant des données contextuelles et des résultats d'enquêtes. Mais des déconvenues sur le terrain peuvent aussi, parfois, se transformer en découverte (encadré 3.1).

Enfin, passer régulièrement dans les rues du quartier a aussi été un moyen de saisir des traces et des marques (Bulot, Veschambre, 2006) d'une occupation ancienne : enseigne d'une boutique qui ne correspond plus à sa fonction actuelle, vieilles affiches, etc., mais aussi des signes annonciateurs de changements : le murage des fenêtres d'un appartement (signifiant que ses occupants sont définitivement partis), l'amorce de démolitions, l'avancement des reconstructions, l'arrivée de nouveaux habitants (pose de boîtes aux lettres et apparition de rideaux aux fenêtres), baux à céder dans les commerces, etc. Des petits signes sont aussi parfois marqueurs de changements d'occupation dans les immeubles : pose de fenêtres en PVC remplaçant d'anciennes fenêtres en bois verrouillé, voire des cartons ; apparition de plantes vertes et de fleurs aux fenêtres et sur les balcons, ravalement des façades des immeubles. Des micro-changements d'occupation de l'espace sont aussi perceptibles : en 2006 toute la partie ouest de la rue Myrha, c'est-à-dire la zone près du boulevard Barbès, était occupée par des dizaines de prostituées, venues d'Afrique anglophone. Elles ont disparu en septembre 2006, après l'arrestation de plusieurs proxénètes, au moment où la rénovation a atteint cette partie de la rue. Quelques temps après, c'est un secteur de la rue Doudeauville qui était concerné.

Encadré 3.1. Des difficultés sur le terrain qui peuvent se transformer en information

Des observations très instructives pour la suite sont parfois nées de situations d'échec sur le terrain. Les nombreux retards ou absences aux rendez-vous fixés à des personnes dans le but de les enquêter m'ont ainsi permis de mettre à profit ces moments par de l'observation. Attendre quelqu'un, de manière visible, donne aussi une posture différente, parfois plus confortable, de celle de l'étudiante en train de compter ou de faire des relevés.

En février 2008, j'ai attendu pendant deux heures sur un banc près de la station de métro un contact (qui n'est finalement jamais venu). J'ai donc passé le temps en observant l'animation de la placette près de la sortie du métro et les flux de passants dans cette zone qui marque l'entrée des rues très commerçantes de Château-Rouge. Après un certain temps, un homme âgé que je n'avais pas remarqué, assis à côté de moi, a commencé à me parler, avec un très fort accent algérien. Visiblement en train de passer le temps de sa journée sur le banc, il était très heureux d'engager une conversation. Kabyle, ouvrier à la retraite, il m'a raconté qu'il partageait sa vie entre Paris et son village en Kabylie, où vivent son épouse et ses enfants. Quand il est à Paris, il habite dans une petite chambre d'hôtel, près du boulevard Barbès. Il fait quelques achats de cadeaux pour sa famille, dans les boutiques du quartier, où il a des habitudes depuis 30 ans.

Cette rencontre m'a fait prendre conscience de la présence des *chibanis*, ces travailleurs maghrébins à la retraite qui circulent entre la France et le Maghreb, porteurs d'une partie de la mémoire de la Goutte d'Or. Je me suis aperçue ensuite que certains étaient toujours présents au cours de la journée dans la zone du métro, souvent seuls. Focalisée sur les usagers africains, je ne les avais jamais vraiment remarqués avant ce rendez-vous manqué. Un an après, un certain nombre d'entre eux ont répondu volontiers aux questionnaires lors de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge ».

L'observation est productrice de données, exploitables dans l'analyse. Dans un premier temps, l'observation permet de saisir les changements de peuplement, les usages et les rythmes de fréquentation de l'espace public. C'est aussi un moyen de réfléchir à la mise en place, dans un second temps, d'enquêtes utilisant d'autres modes de collecte (entretiens ou questionnaires). Ces démarches sont complémentaires et permettent de construire un système d'investigation, en réponse aux questions de départ mais aussi aux nouvelles questions apparues lors de la collecte des données de cadrage.

En lien avec les questionnements problématiques, les hypothèses et les choix théoriques, plusieurs enquêtes ont ainsi été réalisées. Complémentaires dans le cadre du système d'investigation décrit plus haut, elles permettent de saisir des informations sur le quartier et sur ses usagers selon différentes entrées et temporalités.

3.3.2 Une focale sur quelques immeubles et leurs habitants

À partir de juillet 2007, une enquête spécifique, intitulée « Suivi d'immeubles » a été mise en place dans plusieurs immeubles du quartier. Les objectifs de cette enquête sont pluriels : reconstituer aussi loin que possible l'occupation de ces immeubles (résidentielle et commerciale), observer les mobilités résidentielles (voir si s'opère un tri des occupants, si les changements de population s'intensifient ou non au fil des années), noter les transformations dans les immeubles et à l'intérieur des logements. En lien avec la collecte des données contextuelles décrite plus haut, il s'agit d'éclairer les évolutions du quartier à la lumière de ces données recueillies à l'intérieur des immeubles et de relier des mobilités résidentielles d'individus ou de ménages à l'évolution du cadre physique et du peuplement des immeubles.

L'approche qui guide cette enquête s'inspire directement du travail de C. Lévy-Vroelant à Versailles (Lévy-Vroelant, 1988a ; 1992 ; 1996) et des principes de la micro-histoire, puisqu'il s'agit de reconstituer des trajectoires individuelles avec une entrée par le logement, « au ras du sol », afin de suivre l'évolution de la gentrification différemment de ce que l'on peut faire à partir de données statistiques (puisque des données à l'échelle de l'IRIS, de l'arrondissement ou de la commune ont tendance à lisser les phénomènes). Étudier le processus à une échelle très fine et dans la durée donne aussi à voir les rythmes adoptés par le changement, ainsi que ses formes. Par ailleurs, entrer par les immeubles et enquêter les résidents avec un objectif d'exhaustivité (même s'il n'a été atteint dans aucun immeuble) permet d'éviter l'entrée par les réseaux sociaux de la méthode « boule de neige », qui favorise les rencontres des mêmes types de personnes.

Figure 3.3. Localisation des immeubles de l'enquête « Suivi d'immeubles » (2007-2011)



Source : Google Earth, 2011.

Dans un premier temps, le critère de choix a porté sur l'aspect extérieur des immeubles (type de bâti, façade, type des activités en rez-de-chaussée). Après une période de « test » au premier semestre 2007, trois immeubles anciens ont ainsi été choisis : un immeuble rue Doudeauville en bon état, un immeuble rue de Suez dans un état moyen et un immeuble rue Myrha très dégradé. Dans un second temps, au deuxième semestre 2008, deux immeubles récents ont été ajoutés à l'observation : un

immeuble des années 1970 rue Doudeauville et un immeuble neuf de logement social rue Léon (encadré 3.2).

L'avancement des enquêtes ne s'est pas réalisé de la même manière dans tous les immeubles. L'immeuble de la rue de Suez est celui où la collecte a été la plus fine, à la fois sur les occupants récents (quasi exhaustive), mais aussi sur les occupants précédents. Plusieurs résidents très anciens m'ont apporté une grande aide pour reconstituer cette histoire. De fait, la richesse du matériel collecté a permis de différencier l'évolution du bâtiment sur rue de celle du bâtiment sur cour. Dans les deux immeubles de la rue Doudeauville, l'enquête a été plus lente à démarrer, mais de l'information a pu être recueillie pour une quinzaine de logements dans chaque immeuble. Toutefois, malgré quelques enquêtes très coopératives, elle n'est pas aussi riche que celle de l'immeuble rue de Suez. Les deux derniers immeubles, rue Myrha et rue Léon, ont un statut particulier dans cette enquête, puisqu'ils ne sont pas, par définition, des espaces en gentrification (l'un a été peu à peu vidé de ses occupants dans le cadre d'une DUP, l'autre est un immeuble de logement social). Leurs habitants et leurs évolutions ont été suivies de manière moins systématique que dans les autres immeubles, mais ont fourni des informations importantes et complémentaires à l'étude des logements du parc privé (concernant l'histoire du quartier, la mobilité résidentielle liée aux rénovations et les pratiques de quelques-uns de leurs habitants).

Quelques entretiens complémentaires ont été menés, dans des immeubles « test » avant le choix définitif et avec des personnes rencontrées lors de l'année de Master 2 (ces personnes ont été recontactées afin de compléter les recueillies initialement, elles ont ensuite été suivies elles aussi au cours des années de thèse). Au total, plus de 60 personnes ont été directement enquêtées, certaines jusqu'à trois fois (annexe 3.2). Indirectement, les informations obtenues concernent une centaine d'individus et près de 70 logements. Enfin, l'entrée par les immeubles a aussi été un bon moyen d'obtenir des informations sur les commerçants qu'il m'aurait été impossible d'obtenir dans un entretien (implantation dans le quartier, relation avec la copropriété, tractations pour l'achat d'un local ou d'un bail, possession d'autres boutiques dans le quartier ou ailleurs).

L'enquête « Suivi d'immeubles » se décline en trois questionnaires (annexe 3.3) : un questionnaire immeuble, un questionnaire logement et un questionnaire individu. La passation des questionnaires a été enregistrée pour plus de la moitié des enquêtés et retranscrite ensuite.

Le « Questionnaire immeuble » (tableau 3.7) permet d'obtenir des renseignements sur la trajectoire des différents bâtiments et locaux (dont les locaux commerciaux), les changements liés à des travaux ou des dégradations, les changements de statut et les travaux à venir. Il est renseigné par les plus anciens habitants ou les anciens syndics. La discussion qui accompagne ce questionnaire peut aussi permettre d'obtenir des informations sur d'autres résidents, sur les activités commerciales ainsi que sur des immeubles voisins.

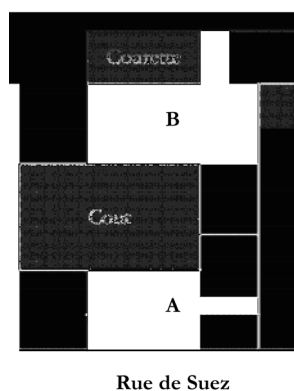
Le « Questionnaire logement » (tableau 3.8), rempli par une seule personne par logement, permet d'obtenir des informations sur le (ou les) ménages occupant(s) (nombre d'habitants, statut d'occupation), sur les anciens occupants, sur les travaux réalisés ou projetés, comme sur d'éventuelles détériorations. Complété par d'autres informations, ce questionnaire permet de retracer l'histoire d'un logement, de ses occupants successifs, des transformations effectuées et/ou à venir. Lorsque les enquêtés étaient d'accord et que l'appartement me semblait intéressant (par exemple s'il n'avait jamais été transformé ou au contraire si des travaux de transformation avaient été effectués récemment, ou encore si la vue était particulière), j'ai demandé s'il était possible de prendre une photo ou qu'on m'en envoie une.

Le « Questionnaire individu » (tableau 3.9), est passé au minimum à une personne par ménage et au mieux aux deux membres d'un couple ou à tous les colocataires d'un logement. Il se décline en cinq grands thèmes : les caractéristiques générales de l'individu, son parcours résidentiel et personnel (dans la lignée des enquêtes biographiques décrites dans les ouvrages du GRAB (1999 ; 2006)), ses

projets résidentiels, sa connaissance et sa perception du quartier, ses pratiques quotidiennes et hebdomadaires (dont une série de questions concernant ses pratiques de consommation et les commerces du quartier). L'objectif de ce questionnaire est d'appréhender l'ensemble des rapports résidentiels des individus enquêtés et plus précisément leur rapport au quartier de Château-Rouge.

Encadré 3.2. Description des immeubles et du matériau recueilli

- Un **immeuble ancien rue de Suez**, construit dans les années 1880. Composé de deux bâtiments construits en U autour d'une cour intérieure. Comme tous les immeubles des rues de Suez et de Panama, la façade est en « pierre de Paris ». L'immeuble est de qualité moyenne et la copropriété doit y faire encore beaucoup de travaux. Il compte deux locaux commerciaux, occupés par une poissonnerie exotique et un commerce de vêtements et de bijoux africains. Les deux bâtiments comptent en tout 36 logements de une à trois pièces. Ceux qui étaient occupés ont presque été exhaustivement enquêtés entre 2007 et 2009 (soit 26 personnes). L'histoire de l'immeuble a été en grande partie reconstituée grâce à l'aide fournie par les plus anciens habitants. Cet immeuble appartient au « **type immeuble de rapport parisien** » défini dans le chapitre 4.

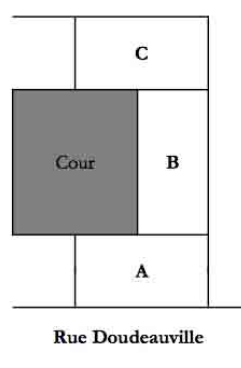


B. Chabrol, 2007.



M. Chabrol, 2008.

- Un **immeuble ancien rue Doudeauville**, construit à la fin du XIX^e siècle. Composé de trois bâtiments en U autour d'une cour intérieure, il a une belle façade en pierre et un très beau porche. Copropriété de bonne qualité, bien entretenue par des gardiens, peu de travaux y sont à faire. Il compte deux commerces, de tissus africains et d'import-export. Les trois bâtiments comptent en tout 45 logements, d'une à quatre pièces. 14 personnes ont été enquêtées et l'histoire de quelques autres a pu être reconstituée grâce à l'aide de résidents anciens. Cet immeuble appartient au « **type 1900** » défini dans le chapitre 4.



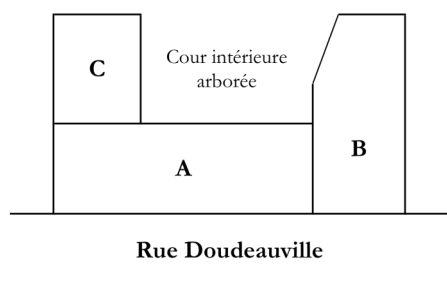
B. Chabrol, 2007.



M. Chabrol, 2008.

- Un **immeuble récent, dans une résidence des années 1970** qui compte trois bâtiments et près de 100 logements (assez exceptionnel dans le quartier). Il dispose de tout le confort moderne et est bien entretenu par des gardiens. Les appartements (du studio au cinq pièces avec terrasse) vont d'un standing moyen à un très bon standing. Situé face à un supermarché, l'immeuble donne en partie sur le Sacré-Cœur. Neuf logements ont été enquêtés, uniquement dans le bâtiment donnant sur la rue (choisi pour cette raison), les

ventes et les prix de l'immobilier ont aussi été suivis dans cet immeuble, grâce aux indications de quelques enquêtés. Cet immeuble appartient au « **type récent** » défini dans le chapitre 4.

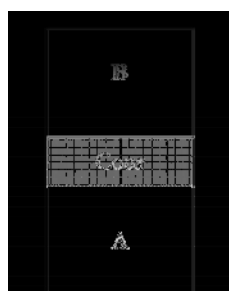


M. Chabrol, 2008.



M. Chabrol, 2008

- Un **immeuble ancien des années 1860**, en mauvais état mais avec une belle façade. Les copropriétaires n'ayant pas réussi à effectuer les travaux nécessaires à sa réhabilitation dans les années 2000, l'immeuble a été concerné par la troisième DUP Château-Rouge. Les 35 logements d'une ou de deux pièces, dont une partie inoccupés, ont été acquis de 2007 à 2010 par la Semavip et les habitants relogés ou expropriés. Il disposait d'un local commercial (occupé par un bazar/électroménager), les commerçants ont été évincés fin 2009. Suivi d'un peu plus loin que les immeubles précédents, j'y ai réalisé trois entretiens, croisé quelques autres habitants et j'ai régulièrement discuté avec les commerçants propriétaires du commerce en rez-de-chaussée, évincés fin 2009.



Rue Myrha

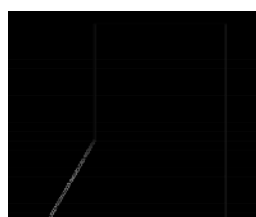


B. Chabrol, 2007.



M. Chabrol, 2011.

- Un **immeuble récent de logement social** (2006). Il compte 14 logements (PLS et PLUS), de tout confort, de deux à cinq pièces, ainsi qu'un parking en sous-sol. L'arrière du bâtiment donne sur un petit jardin paysagé. Un local commercial ayant pignon sur rue est occupé depuis 2007 par une créatrice de tissus. Trois habitants y ont été rencontrés. Les informations récoltées, notamment auprès d'un résident engagé dans la vie de l'immeuble, ont été assez complètes sur la courte histoire de l'immeuble et sur les autres occupants. Par la suite, j'ai seulement été attentive à la mobilité résidentielle. Cet immeuble appartient au « **type récent** ».



Rue Léon



B. Chabrol, 2008.

Tableau 3.6. Les modules du « Questionnaire immeuble »

Module 1	Physionomie de l'immeuble
Plan des différents bâtiments qui composent l'immeuble, à faire dessiner par la (les) personne(s) qui répond(ent) à l'enquête.	
Module 2	Reconstitution de l'histoire des bâtiments
Tableau inspiré des « matrices » biographiques développées par des démographes travaillant sur les mobilités. Il s'agit de recueillir la trajectoire de l'immeuble : les changements en termes de statut, d'activités en pied d'immeuble, les mobilités des occupants, les périodes de valorisation et de dévalorisation, etc. Les changements ou évolutions (dégradations, travaux, squats, etc.) intervenus les années précédents l'enquête et durant les années de présence des personnes répondant au questionnaire doivent y être scrupuleusement notés. L'objectif est de saisir le plus d'évolutions et d'événements possibles sur une longue durée.	
Module 3	État de l'immeuble et travaux envisagés
Les objectifs sont d'obtenir des informations sur l'état actuel de l'immeuble, ainsi que les travaux déjà votés, envisagés ou jugés nécessaires dans les années à venir. Il s'agit ainsi de connaître le dynamisme et les moyens des copropriétés (en relation avec l'état de l'immeuble) et de capter les éventuels changements à venir.	

Tableau 3.7. Les modules du « Questionnaire logement »

Module 1	Nombre d'occupants et statut d'occupation du ménage
Il s'agit ici de connaître le statut d'occupation du logement et de recueillir le nombre d'occupants dans le logement, quel que soit leur statut. De fait, sont incluses les personnes éventuellement hébergées au moment de l'enquête. Par ailleurs, ménage n'est pas ici entendu au sens statistique français (c'est-à-dire tous les occupants d'un logement, quels que soient les liens), mais selon la définition adoptée dans de nombreux pays d'Afrique ou d'Amérique latine. Cela signifie, par exemple, que dans le cas d'une colocation de trois personnes différentes, j'ai compté trois ménages. Les rotations et la stabilité des différents occupants d'un logement sont ainsi mieux saisies qu'avec la définition de la statistique nationale française.	
Module 2	Informations concernant les propriétaires précédents, le propriétaire actuel ou les occupants précédents
En fonction du statut d'occupation du logement déclaré dans le module précédent, ce module permet de collecter de l'information sur les anciens propriétaires ou sur les propriétaires bailleurs et les locataires précédents. Connaître les motifs de départ ou de mise en location est un moyen de compléter l'information sur l'immeuble en général. Par ailleurs, avoir les coordonnées des propriétaires anciens ou bailleurs est aussi un moyen de remonter la chaîne d'occupation des logements et d'obtenir d'autres renseignements, notamment sur la mobilité résidentielle.	
Module 3	Travaux effectués ou à venir
Toujours dans la perspective de retracer la trajectoire du logement, les questions du module 3 portent sur les travaux effectués récemment, à d'autres époques ou à venir. Là encore, il s'agit de voir si des bifurcations ont eu lieu ou sont à attendre, ou s'il s'agit plutôt de continuités.	

Tableau 3.8. Les modules du « Questionnaire individu »

Module 1	Caractéristiques générales de l'individu
Ce premier module collecte une première série d'informations sur la situation de l'individu enquêté : sexe, statut d'occupation du logement, position par rapport aux autres occupants du logement, activité, profession, lieu de travail et mode de transport utilisé pour s'y rendre.	
Module 2	Parcours résidentiel et personnel
Directement inspiré des « matrices » biographiques, ce module permet de recueillir la trajectoire personnelle de l'individu (parcours familial, études, parcours professionnel et parcours résidentiel) depuis sa naissance jusqu'au jour de l'enquête. Un accent particulier est mis sur le recueil de la biographie résidentielle : lieu de résidence, type de logement et statut d'occupation. L'objectif final du recueil de ces trajectoires vise à comprendre dans quel contexte personnel s'est faite l'installation de la personne enquêtée à Château-Rouge.	
Module 3	Projets résidentiels
Recueil des projets résidentiels et des projets qui les motivent.	
Module 4	Connaissance et représentation du quartier
Les questions de ce module portent sur la connaissance et les représentations du quartier de Château-Rouge avant d'y résider, au moment où a été prise la décision de s'y installer. Sont aussi recueillies les représentations actuelles, permettant ainsi de mesurer une évolution entre ces deux moments. À partir d'un plan inséré dans le questionnaire, les personnes enquêtées doivent ensuite préciser ce qui constitue pour elles les limites de Château-Rouge, ainsi que les espaces qu'elles fréquentent le plus et le moins. Le but des cartes recueillies est de saisir « ce qui fait quartier » pour ces habitants, de mettre en évidence des cheminements quotidiens, mais aussi des évitements ou des non fréquentations liées à de multiples raisons. Une dernière série de questions porte sur la connaissance des opérations de requalification de l'espace de Château-Rouge et plus généralement de celui de la Goutte d'Or. Elle a pour but de saisir le niveau d'information des résidents enquêtés, ainsi que d'éventuelles stratégies résidentielles et/ou patrimoniales.	
Module 5	Pratiques quotidiennes et hebdomadaires
Ce dernier module, le plus long, vise à collecter l'ensemble des pratiques quotidiennes et hebdomadaires des individus. Pour cela, les déplacements effectués la veille de l'entretien et ceux du dernier week-end sont recueillis dans une « matrice de déplacements ». En rapport avec la problématique de la thèse, un accent particulier est mis sur le recueil des pratiques de consommation et la fréquentation des commerces du quartier. Au total, en complément du module sur le parcours personnel et résidentiel, la collecte des données sur les pratiques quotidiennes et hebdomadaires permet de comprendre dans quel « système de lieux » évolue l'individu enquêté, ainsi que ses « rapports au quartier » (si son usage du quartier se limite au logement en lui-même ou au contraire s'il s'étend au voisinage, aux espaces commerciaux, aux espaces publics, etc).	

Ces enquêtes se sont plutôt bien déroulées. Les difficultés rencontrées sont liées autant à un manque d'expérience et aux découragements liés à la solitude d'un travail de doctorat, qu'à la difficulté d'enquêter dans une grande métropole, où les habitants sont peu disponibles. L'étape la plus difficile a été celle de la prise de contact avec les habitants des immeubles (encadré 3.3). Une fois celle-ci passée, les questionnaires ont été globalement bien acceptés. Pour tout ce qui concerne la collecte des trajectoires personnelles, la matrice biographique a été vraiment utile, à la fois pour ne pas perdre d'informations, mais aussi pour faire accepter des questions très personnelles qui auraient pu paraître intrusives. Complétées à côté des enquêtés, cette matrice a rendu ludique la collecte de ces informations. Paradoxalement, les questions relatives aux déplacements de la journée ou du week-end précédant l'entretien ont été souvent reçues avec une certaine réticence. Enfin, sans doute parce qu'elles arrivaient en fin de questionnaire, les questions relatives aux commerces et à la perception du quartier n'ont posé aucun problème. Une partie importante des enquêtés n'y a mis aucun filtre, y compris lorsque le magnétophone tournait.

Encadré 3.3 La prise de contact avec les enquêtés dans les immeubles

Le choix des immeubles effectué, j'ai listé grâce au site Internet des *Pages Jaunes* une partie des habitants. Je leur ai envoyé un courrier, avec en-tête du laboratoire Migrinter leur expliquant mon projet, qui j'étais et sollicitant une réponse de leur part. Quelques personnes m'ont ainsi immédiatement contactée par mail ou par téléphone, afin de fixer un rendez-vous pour répondre au questionnaire. L'envoi des courriers ayant été progressif, d'autres ont été informées de l'enquête par des voisins, avant de recevoir leur lettre.

Une fois entrée dans les immeubles après un premier entretien (et bénéficiant ainsi du code de l'entrée ou d'un contact à l'intérieur pouvant ouvrir la porte) j'ai pu glisser des courriers dans les boîtes aux lettres des personnes qui n'étaient pas répertoriées dans les *Pages jaunes*. Dans un troisième temps, j'ai sollicité par téléphone celles qui n'avaient pas répondu d'elles-mêmes. Pour certaines, cela a été l'occasion de fixer une date pour une rencontre, pour d'autres, le moyen de refuser. Enfin, j'ai tenté quelques fois le porte-à-porte dans des logements dont je n'avais pas le numéro de téléphone, mais dont je savais qu'ils étaient occupés.

Par téléphone ou de visu, les refus sont très démoralisants. Habituels dans ce type d'enquête, ils sont compensés par le réel intérêt porté par d'autres habitants au sujet. Plusieurs catégories de personnes ont été particulièrement coopératives : les personnes âgées, heureuses de partager leurs connaissances et pour certaines aussi d'avoir de la visite ; les jeunes primo-accédants, contents de parler de leur projet qui, à ce moment-là, les occupait entièrement ; et enfin les étudiants, les enseignants, ou les personnes ayant déjà fait un mémoire de recherche ou une thèse.

Parallèlement à la collecte de données à l'échelle du quartier et à l'échelle des immeubles, l'investigation s'est poursuivie dans une troisième direction, par l'étude des pratiques spatiales et des représentations des usagers du quartier.

3.3.3 Une enquête auprès des usagers de Château-Rouge

Afin de compléter les informations recueillies par le « Questionnaire individu » sur les pratiques et les représentations des habitants, une deuxième enquête a été mise en place, visant cette fois l'ensemble des usagers des espaces publics, qu'ils soient ou non résidents du quartier, avec pour objectif d'éclairer ce qui est décrit par S. Bouly de Lesdain (1999a et 1999b), par la mairie, par les habitants et par les commerçants de Château-Rouge, comme une « centralité africaine », et de vérifier si cette centralité était bien toujours une réalité, vécue et perçue.

Cette enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge » s'est faite grâce à l'appui de M. Blidon¹ (MCF à l'Institut de démographie de Paris 1) et de 35 étudiants en L2 de géographie². Elle est arrivée tardivement, à la fin de la troisième année de thèse. Elle n'aurait jamais pu être conçue ni se dérouler de cette manière s'il n'y avait pas eu avant toutes les

¹ Sachant que j'envisageais une enquête dans la rue et intéressée par ce type d'expérience avec des étudiants, M. Blidon m'a proposé en janvier 2009 de participer à son TD de « Terrain » en L2 (j'étais alors monitrice à l'UFR 08 de Paris 1 et moi-même en charge d'une partie des L2 pour d'autres enseignements) et de mettre en place ensemble une enquête à Château-Rouge. L'enquête s'est déroulée durant le contexte très particulier de la « grève active » menée tout le second semestre 2009 à Paris 1. L'ambiance de ce semestre, peu scolaire mais riche d'échanges, a transformé cette dernière enquête en une riche expérience de recherche en équipe. Quelques étudiants ont même apporté leur aide au mois de juin pour saisir 80 questionnaires sous Excel. J'ai saisi les 500 questionnaires restants et effectué une première série de contrôles durant l'été 2009. Les données ont ensuite été traitées sous SPSS, fin 2010.

² Les étudiants de l'UFR 08 de Paris 1 ayant participé à l'enquête sont : Alexis Madapathage, Pauline Trouillard, Claire Nicolas, Paul Antone, Ludovic Lamoureux, Archibald Neyvoz, Louise Mercadier, Delphine Guérin, Merry Grancher, Elokely Racha, Jocelyne Karenzi, Yoann Jardin, Thibaud Saint-Sébastien, Matthieu Guignard, Claire Gauthier, Farah Malih, Mouna Aissani, Roxanne Veyri, Chriss Magatte Kibangou, Lakhsmi Canaradjou, Guillaume Gauthier, Charles Mamère, Coumba Diallo, Coralie Hafil, Dann Gonsalves, Elodie Baril, Marion Surowiec, Katia Paladian, James Vindex, Damien Colas, Coline Martres, Yann Vacheron, Karl Gaumad-Catjak, Khélia Lombakoeli-Le Texier, Inès Joubert-Boitat, Raphaëlle Pluskwa. Marianne Blidon et Fodié Diakho ont aussi fait passer des questionnaires, ce qui fait, avec moi, un total de 38 enquêteurs.

observations effectuées durant trois années, ainsi que différents tests de questionnaires insatisfaisants. Elle a finalement été réalisée sur deux journées (un jeudi et un samedi de 9h30 à 18h), les 14 et 16 mai 2009, dans les rues du quartier (figure 3.3).

Figure 3.4. Plan de la zone d'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge »



Source : Google Earth, 2011.

Tableau 3.9. Les modules du questionnaire sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge »

Module 1	Lieu de résidence
<p>Ce premier module a pour objectif de collecter les informations nécessaires à la mesure de l'aire de chalandise de Château-Rouge, en collectant, avant toute autre chose, les lieux de résidence. Par ailleurs, une question particulière permet de savoir si les usagers extérieurs ont pu être d'anciens résidents.</p> <p>La première question posée concerne le code postal des enquêtés. Ce choix n'est pas anodin, dans le contexte très particulier d'une enquête dans la rue, il met immédiatement en confiance (contrairement à une question portant sur le nom de la commune de l'enquêté ou une question sur ses caractéristiques personnelles). La raison tient au fait que nous sommes tous habitués à cette question dans les espaces de consommation : supermarchés, grandes enseignes, où ces renseignements sont souvent collectés lors du passage en caisse de la clientèle.</p>	
Module 2	Motifs et fréquence de la présence à Château-Rouge
<p>Le deuxième module porte précisément sur les usages qui motivent la pratique de Château-Rouge. Un accent particulier est mis sur les usages commerciaux, au cœur de la problématique de recherche. Par ailleurs, des questions sur la fréquence des usages commerciaux et sur les autres lieux fréquentés en complément permet de resituer Château-Rouge dans des systèmes d'approvisionnement plus vaste que celui du quartier.</p>	
Module 3	Perception du quartier
<p>Les questions ont pour objectif de recueillir les représentations que les usagers de Château-Rouge ont du quartier, de ceux qui le fréquentent, mais aussi des activités commerciales. L'analyse des réponses à ces questions est ainsi complémentaire de celle des modules 4 et 5 du « questionnaire individu ».</p>	
Module 4	Caractéristiques de l'enquêté
<p>Les questions relatives aux caractéristiques de l'enquêté (sexe, année de naissance, lieu de naissance, activité et profession) arrivent en fin de questionnaire. Ce choix est délibéré dans un quartier qui, loin d'être un « terrain sensible », est fréquenté par des personnes sans-papiers et très surveillé par la police.</p>	

Le questionnaire (tableau 3.10, annexe 3.4.a) était très court, directement inspiré de celui de l'enquête sur « Les pratiques spatiales non-résidentielles et les recompositions des territoires urbains » menée sur le quai de Seine (Lévy, Dureau *et al.*, 2005), ainsi que d'une enquête menée par P. Simon dans les rues commerçantes de Belleville au début des années 1990 et dont le questionnaire figure en annexe de sa thèse (Simon, 1994).

Au total, 574 questionnaires se sont révélés utilisables, 204 pour la journée du jeudi et 370 pour la journée du samedi. La collecte s'est bien déroulée, malgré des difficultés inhérentes à ce type d'enquêtes dans des espaces publics très fréquentés, où les individus sont le plus souvent mobiles et occupés (encadré 3.4). De nombreux profils d'utilisateurs ont pu être captés, les questionnaires et la méthodologie d'enquête se sont révélés efficaces.

Encadré 3.4. La passation des questionnaires de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge »

Aucune consigne n'a été donnée concernant la sélection des individus à enquêter, qui devaient néanmoins être dans la rue ou devant les boutiques (pas dans les boutiques, ni dans les cafés, ni dans les immeubles) afin d'éviter les biais. Un commerçant ou un résident pouvait tout à fait être interrogé par hasard dans la rue, mais l'enquêteur ne devait pas se mettre dans une situation où il devinait par avance le statut de la personne enquêtée.

Le nombre élevé de refus (plus d'une demande sur deux) est compréhensible dans une zone de passage et d'activités (licites et illicites) comme Château-Rouge, où un certain nombre de personnes sont sans-papiers ou se montrent suspicieuses dès que des questions sont posées. D'autant que la présence de la police crée une tension croissante au fil de la journée. Les motifs donnés pour les refus sont surtout liés au manque de temps et à la méconnaissance, véritable ou simulée, du français (à noter que certains enquêteurs ont fait passer des questionnaires en arabe, en kabyle, en turc et en anglais)¹. Il est intéressant de noter que deux enquêteurs noirs (d'origine sénégalaise), un peu plus âgés que les autres étudiants, ont essuyé des refus quasi systématiques de la part des personnes africaines, même lorsqu'ils ont proposé de faire passer le questionnaire en lingala, wolof ou soninké, langues qu'ils maîtrisaient. Finalement, ce sont ceux qui, du point de vue des enquêtés, avaient probablement le profil le plus stéréotypé de l'enquêteur/étudiant qui ont le mieux réussi, particulièrement les filles.

Les personnes qui ont répondu ont très bien accepté le questionnaire (même des sans-papiers) et il y a eu très peu d'abandons en cours de route. Cette bonne acceptation du questionnaire est liée au fait que les enquêteurs ont surjoué leur rôle d'étudiants et se sont montrés très avenants, mais aussi parce que les questions s'avéraient rapidement inoffensives. De manière générale, les enquêtés se sont montrés très satisfaits qu'on leur demande leur avis et beaucoup ont continué de discuter avec les enquêteurs une fois le questionnaire terminé. La prise en note de ces commentaires supplémentaires s'ajoute au matériau très riche recueilli dans le cadre de cette enquête.

Cette enquête relative aux pratiques spatiales dans le quartier, et notamment aux usages des commerces est complémentaire du « volet individu » de l'enquête « Suivi d'immeubles ». Ces questionnaires, bien que différents, partagent l'objectif de capter des pratiques dans le quartier, mais aussi hors du quartier, et de saisir dans quel système de lieux elles s'inscrivent. Ce système est très détaillé pour les résidents interrogés, il est capté de manière plus sommaire pour les usagers du quartier interrogés dans la rue. Enfin, les deux questionnaires partagent les mêmes questions

¹ Une grille de refus avait été distribuée aux enquêteurs avec les questionnaires (annexe 3.4.b). Malheureusement, nous avons été rapidement débordés et ne les avons pas tous notés. Il y a sans doute là un point à améliorer pour une prochaine enquête, en préparant à l'avance une codification pour noter très rapidement les différents types de refus : de la tête, verbal, et les raisons qui les motivent (mauvaise maîtrise de la langue, manque de temps, etc.).

relatives à la fréquentation des commerces et à la perception du quartier, permettant un croisement des données lors du traitement des réponses.

Cette enquête par questionnaires a été complétée par plusieurs entretiens informels effectués auprès de personnes rencontrées sur place durant les années de thèse (indépendamment de l'enquête par questionnaires).

Conclusion

Ce chapitre 3 a montré comment l'approche monographique en géographie urbaine pouvait être renouvelée par une démarche inspirée de la micro-histoire et mêlant des approches et des méthodes issues de l'histoire, de la démographie, de la sociologie ou de l'anthropologie. Il s'agit alors de mettre en place une « micro-géographie » à l'échelle d'un quartier, en étudiant dans toutes leurs dimensions spatiales et temporelles les évolutions de micro-espaces (des immeubles, des rues) et en les replaçant dans des mouvements de plus grande ampleur.

Le terrain d'étude choisi est celui de Château-Rouge, qui correspond à la partie centrale de la Goutte d'Or, un des quartiers les plus populaires de la capitale, atteint par le front de gentrification parisien au début des années 2000. Cette individualisation de l'espace de Château-Rouge de l'ensemble de la Goutte d'Or, afin d'y étudier le déroulement et les formes du processus de gentrification, repose sur deux raisons : la première est liée au fait qu'il constitue une centralité commerciale africaine africaine importante à l'échelle de la France et de l'Europe ; la seconde tient à sa transformation depuis le début des années 2000 dans le cadre d'une opération de requalification menée par les pouvoirs publics.

Enfin, ce chapitre a présenté le système d'investigation mis en place dans cette thèse, ainsi que les différentes collectes des données qu'il articule (à l'échelle du quartier, des immeubles et de la rue). Conformément aux positionnements théoriques décrits dans le chapitre 2, la collecte de données sur le quartier de Château-Rouge est organisée à différentes échelles spatiotemporelles et toujours en relation avec d'autres espaces.

Conclusion de la partie 1

Après une période de dévalorisation, les anciens quartiers populaires centraux et péricentraux des grandes villes européennes sont touchés par différents processus de revalorisation, dont la gentrification fait partie. Peu à peu, en fonction de logiques liées à leurs potentiels en termes de bâti et de localisation, mais aussi aux dynamiques du marché immobilier, ces espaces sont investis et transformés par des membres des couches moyennes et supérieures et font l'objet d'actions publiques en vue de leur revalorisation.

Or, certains d'entre eux ont été, à d'autres époques, des « points d'entrée » dans la ville pour des migrants primo-arrivants, qui y ont trouvé des logements ou des locaux d'activité, parfois les deux. Des centralités populaires ou immigrées ont ainsi pu se constituer et se consolider, aboutissant ensuite à des situations particulières de coexistence lorsqu'elles ont été gagnées par des fronts de gentrification. Le maintien de commerces immigrés dans un quartier où la gentrification progresse sur le plan résidentiel a ainsi pour conséquence de produire des décalages, au niveau local, entre l'offre commerciale du quartier et les pratiques des habitants. Ces décalages, parfois très visibles dans l'évolution des marquages sociaux des lieux au fil de la journée, sont accentués par le fait que ces commerces se maintiennent grâce aux pratiques d'individus ne résidant pas sur place. Loin des modèles classiques décrivant le déroulement de la gentrification, des travaux très récents montrent, au contraire, que ces situations de coexistence peuvent perdurer.

L'objet de la thèse est de montrer que ces coexistences ne sont pas une simple étape transitionnelle du processus, mais qu'elles résultent de dynamiques différentes qui ne sont pas forcément autant en interaction l'une avec l'autre qu'on le suppose *a priori*. En conséquence, les activités commerciales ne doivent pas uniquement être pensées comme un frein au déroulement du processus de gentrification. Si elles semblent contribuer à le moduler sur le plan temporel, elles ont aussi, très probablement, des conséquences sur sa forme.

À travers une grille de lecture théorique du changement urbain construite autour de trois notions (structure, continuité et bifurcation), et en articulant, à une micro-échelle, une étude des dynamiques affectant l'espace avec celle des temporalités dans lesquelles s'inscrivent ces dynamiques, l'objectif de la thèse est double, puisqu'il s'agit de décrire les formes et les temporalités du déroulement du processus dans la situation particulière d'un quartier marqué par des dynamiques commerciales fortes : le quartier de Château-Rouge, dans le 18^e arrondissement de Paris. Ces positionnements théoriques et les questionnements qu'ils ont entraînés, ainsi que l'adoption des principes de la micro-histoire, ont nécessité la mise en œuvre d'un système d'investigation adapté. Privilégiant une approche micro, principalement qualitative, et une entrée par l'espace à différentes échelles, l'organisation de la collecte des données a pour objectif de capter les différentes dimensions des dynamiques résidentielles et commerçantes de Château-Rouge, sur le plan spatial et sur le plan temporel, et d'en démontrer l'autonomie.

Dans cette logique, les deux parties qui suivent cette présentation des positionnements théoriques et des choix méthodologiques sont consacrées à l'analyse des structures et des acteurs qui ont favorisé la construction de dynamiques résidentielles et commerçantes autonomes (partie 2) et à l'étude du rôle des mobilités dans la consolidation de l'autonomie des processus résidentiels et commerciaux (partie 3). En passant par un retour sur l'histoire, afin de mieux comprendre la trajectoire du quartier, et un éclairage sur les acteurs du fonctionnement actuel, la seconde partie analyse ce qui constituent aujourd'hui les structures et l'offre résidentielle et commerciale de Château-Rouge. La troisième partie, consacrée à une étude des pratiques du quartier (des résidents et des non-résidents) au prisme de la mobilité résidentielle et quotidienne, met en évidence une nouvelle forme de gentrification, où se consolident de manière autonome dynamiques résidentielles et dynamiques commerciales.

Partie 2 : La construction de dynamiques résidentielles et commerciales autonomes : structures et acteurs

Introduction de la partie 2

La situation urbaine actuelle de Château-Rouge actuellement ne peut être analysée sans la prise en compte du temps long, de sa constitution à aujourd'hui. Une des hypothèses centrales de la thèse accorde au cadre bâti un rôle de première importance pour expliquer le déroulement et la forme actuelle de la gentrification : un détour par l'histoire de cet espace s'avère d'autant plus nécessaire pour comprendre comment s'est formé le contexte qui permet aujourd'hui la coexistence de dynamiques résidentielles et commerciales différentes à Château-Rouge.

Il s'agit dans cette deuxième partie de mettre en évidence les structures du quartier et le rôle qu'elles ont joué dans les différents cycles urbains traversés par cet espace. La gentrification faisant pleinement partie du cycle actuel, l'objectif est également de comprendre les acteurs en jeu dans ce processus et les conséquences de leurs actions sur les structures du quartier, résidentielles et commerciales. Plus précisément, cette partie analyse la trajectoire d'un quartier ancien dont le cadre bâti permet, à un moment donné, que des bifurcations se produisent mais aussi que des continuités se maintiennent. Dans cette optique, cette partie, qui compte deux chapitres, s'organise de manière à prendre compte autant le temps long (chapitre 4) que celui de son fonctionnement actuel (chapitre 5).

Le chapitre 4 analyse l'évolution de la Goutte d'Or et de Château-Rouge, du XIX^e siècle au début des années 2000. En décrivant les logiques qui ont prévalu lors de sa construction et les différents cycles urbains traversés, il s'agit de montrer les caractéristiques générales de cet espace, sur les plans résidentiel et commercial, ainsi que les différences d'évolution avec le reste de la capitale et à l'intérieur même du quartier. Ce chapitre permet ainsi comprendre les conditions dans lesquelles se sont mises en place et développées des dynamiques résidentielles et commerciales autonomes.

À une échelle de temps plus courte, celle des dix dernières années, marquées par l'arrivée du front de gentrification parisien à la Goutte d'Or et le déroulement des opérations du « plan d'urgence » pour Château-Rouge, le chapitre 5 étudie les acteurs impliqués dans le fonctionnement actuel du quartier et dans sa transformation. Les objectifs et le déroulement de l'opération de requalification menée depuis 2002 y sont particulièrement décrits, afin de saisir dans quelle mesure l'offre résidentielle et commerciale du quartier est transformée. La transformation des logements du parc privé est aussi analysée, à travers les rôles de différents acteurs : les habitants, dont les actions ont des effets variées sur l'évolution de la structure du par cet l'offre de logements ; et les agences immobilières, très actives dans le quartier. Enfin, les acteurs de la dynamique commerciale actuelle sont étudiés, qu'il s'agisse des nouveaux commerçants installés grâce à la municipalité ou des commerçants qui, par les produits et les services proposés, participent au fonctionnement, et au maintien, de la centralité commerciale africaine.

CHAPITRE 4 : Structures du quartier et cycles urbains

« La résurgence des intentions historiques sur un espace, la force de sa mémoire en somme, doivent être prises en compte dans les conditions d'existence actuelles des habitants ».

J.-C. Toubon, K. Messamah, 1990

Conformément à la grille de lecture des temporalités urbaines exposée dans le chapitre 2, ce quatrième chapitre vise à mettre en évidence les structures héritées du quartier de Château-Rouge. En reprenant la terminologie halbwachsiennne, il s'agit de montrer comment la « morphologie spatiale » de ce quartier est, et a été tout au long de son histoire, une contrainte : c'est-à-dire à la fois un cadre et un ensemble de forces¹.

Ce chapitre vise à montrer le rôle central du cadre bâti originel de ce quartier, depuis sa constitution dans un contexte spécifique au XIX^e siècle et tout au long du XX^e siècle. « L'histoire est inséparable de la compréhension du phénomène urbain » notaient J.-C. Toubon et K. Messamah dans leur travail sur la Goutte d'or, réalisé dans les années 1980. Leur objectif était alors de montrer les fondements de la constitution d'une centralité immigrée maghrébine à Paris (Toubon, Messamah, 1990 : 57). Ce chapitre se situe dans cette perspective. Non pour refaire le travail qu'ils ont réalisé, mais pour comprendre d'autres processus que ceux qu'ils étudiaient dans les années 1980. À partir d'une plongée dans les archives de Paris, de l'étude de travaux d'historiens et de données issues directement des enquêtes de terrain, ce chapitre reconstitue l'histoire du cadre bâti afin d'en décrire les structures héritées, mais aussi de voir comment ces structures ont contribué à influencer l'évolution du quartier tout au long du XX^e siècle et au début du XXI^e siècle, dans un contexte général lui-même en mouvement. Comme toute portion de ville, le cadre bâti de Château-Rouge, entendu comme le cadre physique comprenant trame urbaine et bâtiments, a connu différents cycles urbains, en lien avec ses propres structures et son évolution, mais aussi avec d'autres dynamiques dépassant largement ce contexte local. Il s'agit de voir comment ces héritages contraignent ou contribuent à influencer la situation actuelle, notamment le processus de gentrification et le fonctionnement de la centralité commerciale africaine.

Ce chapitre 4 retrace dans une première section l'histoire architecturale et sociale de la Goutte d'Or, de sa constitution à la fin du XIX^e siècle jusqu'aux années 1960. Il s'agit ensuite d'analyser le plus finement possible l'évolution différenciée des différents secteurs de la Goutte d'Or au cours du XX^e siècle. Enfin, la troisième section décrypte les processus de dévalorisation de Château-Rouge dans les années 1980-1990 et décrit les conditions qui ont prévalu à sa revalorisation au début des années 2000.

¹ Il ne s'agit pas ici d'adopter une démarche déterministe, qui étudie « l'action des conditions géographiques sur la structure des groupes sociaux » (Febvre, 1949 ; cité par M. Roncayolo, 1996 : 10), mais, comme cela est bien spécifié dans le chapitre 2, selon l'héritage des travaux de M. Halbwachs et selon l'approche développée par M. Roncayolo dans son étude sur Marseille, d'étudier « quels traits d'un "paysage" donné, d'un ensemble géographique directement saisi ou historiquement reconstitué, s'expliquent ou peuvent s'expliquer par l'action continue, positive ou négative, d'un certain groupe ou d'une certaine forme d'organisation sociale » (Febvre, 1949 ; cité par M. Roncayolo, 1996 : 10).

4.1 Un cadre bâti hérité d'une histoire architecturale et sociale particulière

Comme l'écrit M. Roncayolo dans *Lectures de villes : formes et temps*, les voies, le parcellaire et le bâti « forment un même système et répondent aux attentes d'une époque donnée » (Roncayolo, 2002 : 87). Le Paris du XIX^e siècle, auquel appartient le quartier de Château-Rouge, est issu des deux mouvements majeurs de cette époque : la croissance urbaine et l'industrialisation. La croissance rapide de la population constitue le trait majeur de Paris au XIX^e siècle, faisant « craquer son cadre ancien » (Marchand, 1993 : 9). L'afflux constant de populations nouvelles, appartenant principalement aux couches populaires de la société et en provenance des campagnes, a rendu nécessaire l'agrandissement de la capitale et la construction de nouveaux quartiers à sa périphérie, stimulant investisseurs et spéculateurs. Ces faubourgs, bâtis principalement entre 1830 et la Première Guerre Mondiale, ont été intégrés dès 1860 au Paris de Napoléon III et d'Hausmann. Ils ont été modelés par des exigences économiques, parfois à très court terme, et par des exigences politiques de modernisation de la ville et d'accentuation du contrôle sur les populations. À l'échelle intra-urbaine, les transformations du XIX^e siècle ont accentué les différenciations sociospatiales entre espaces urbains¹, les quartiers ouvriers se distinguant nettement des quartiers bourgeois en termes de fonction, de morphologie (forme des îlots, style des bâtiments, qualité des constructions) et d'équipements (voirie, égouts, services, parcs, etc.). Les types d'espace, d'architecture ou de matériaux utilisés témoignent ainsi des attentes de l'époque, mais aussi des intentions sociales, politiques et économiques de ceux qui les ont façonnés : loger des populations riches ou modestes, bourgeoises ou ouvrières. Le mouvement d'hausmannisation de la capitale, à partir de 1853, a contribué à l'accentuation de ces différences, en imprimant sa marque sur certains espaces et en en délaissant d'autres, comme celui de la Goutte d'Or, dont Château-Rouge constitue la partie centrale.

4.1.1 Retour sur la constitution du quartier de la Goutte d'Or au XIX^e siècle

La constitution du quartier de la Goutte d'Or, à l'origine simple hameau de La Chapelle, commune suburbaine de Paris, est une conséquence directe de cette forte croissance urbaine au XIX^e siècle et de l'arrivée massive de populations nouvelles dans la capitale. Dans son ensemble, le quartier s'urbanise à partir de la décennie 1830 et jusqu'aux années 1910, dans un contexte de spéculation foncière et immobilière intensive, transformant un espace semi-rural en une véritable portion de ville. Toutefois, l'écart dans le temps entre le lotissement de la zone sud du quartier (avant 1860) et d'autres secteurs construits plus tardivement, ainsi que les objectifs divers des constructeurs, permettent d'expliquer des différences toujours visibles aujourd'hui dans le tissu urbain.

4.1.1.1 Une première phase d'urbanisation avant 1860

Avant 1860, les migrations internes, en grande partie motivées par l'exode rural et/ou par le désir de tenter sa chance dans la capitale, font exploser la population parisienne, qui passe de 550 000 habitants intra-muros en 1801 à 1 000 000 d'habitants en 1851 (selon les chiffres des recensements de la population de ces deux années), soit un doublement en cinquante ans (Marchand, 1993 : 12). Les nouveaux arrivants s'entassent dans les faubourgs, élargissant chaque année les « confins

¹ Cette affirmation ne signifie pas que les différenciations sociospatiales étaient inexistantes dans la ville préindustrielle, même si la proximité spatiale des différentes couches sociales dans les immeubles parisiens, avec leurs premiers étages bourgeois et leurs chambres de bonnes sous les toits, est en partie un mythe selon A. Faure. Cependant, il ne fait aucun doute que ces différenciations se sont accentuées à partir de la deuxième moitié du XIX^e siècle et qu'elles se sont systématisées.

toujours renouvelés » de Paris (Robert, Tartakowsky, 1999 : 8). Derrière la barrière d'octroi¹, le parcellaire agricole est peu à peu mité par des constructions nouvelles, aux traits encore ruraux, dans les communes autour de la capitale : Auteuil, Passy, Batignolles-Monceau, Montmartre, La Chapelle, La Villette, Belleville, Charonne, Bercy, Grenelle et Vaugirard.

L'urbanisation du hameau de la Goutte d'Or, rattaché au village de La Chapelle, débute réellement dans les décennies 1830 et 1840. Toutefois, J.-C. Toubon et K. Messamah notent que des signes précurseurs d'urbanisation sont perceptibles dès la fin du XVIII^e siècle (Toubon, Messamah, 1990 : 50). Un noyau urbain, que l'on peut rétrospectivement qualifier de noyau initial, proche de l'actuelle rue de la Goutte d'Or, s'est organisé autour de deux activités industrielles : une nitrière artificielle et des moulins. En plus des traditionnelles activités rurales², le hameau se structure en grande partie du fait de sa position aux portes de Paris, qui en fait un point de passage obligé des marchandises en provenance du nord de la France ou de l'Europe : en témoigne la rue des Poissonniers, existant depuis le Moyen Âge, par laquelle arrivait dans la capitale le poisson de la Mer du Nord. C'est aussi traditionnellement aux portes de la capitale, et particulièrement dans la commune limitrophe de Montmartre, que se trouvent des cabarets et des débits de boissons qui rendent la zone attractive. À noter, à la fin du XVIII^e siècle, au nord-ouest du hameau de la Goutte d'Or, l'existence d'un lieu-dit « le Château-Rouge », connu comme un lieu de bal. Avant 1830, on constate, en plus de la rue Poissonnière, l'existence de plusieurs rues qui deviendront des axes majeurs du quartier. Certaines, comme la rue Polonceau ou la rue de la Goutte d'Or sont anciennes et liées à l'exploitation de la nitrière et des moulins (la rue Polonceau s'appelle d'ailleurs à cette époque la rue des Cinq Moulins). Il est intéressant de voir que d'autres voies sont tracées, mais encore très peu, voire pas du tout urbanisées. C'est par exemple le cas de la rue Doudeauville, dont une première section est ouverte en 1826. Même si les terrains alentours ne sont pas encore lotis (ils ne le seront majoritairement qu'après 1860 et la rue ne sera dénommée qu'en 1873), cette ouverture de voie, rectiligne et d'une largeur relativement importante comparée aux rues déjà existantes, témoigne du basculement de cet espace vers une phase nouvelle.

Les décennies 1830 et 1840 marquent une nouvelle période dans l'histoire de la Goutte d'Or. À l'échelle de Paris, elles correspondent aussi, selon les chiffres donnés par B. Marchand, à des pics d'immigration : gain net moyen de 22 000 habitants chaque année entre 1831 et 1836 et de 25 000 habitants par an entre 1831 et 1836 (Marchand, 1993 : 12). Ces deux décennies sont également marquées par un développement et une activité industrielle sans précédent dans la capitale, nécessitant toujours plus de main-d'œuvre. Les faubourgs, ces espaces aux portes de Paris, sont peu à peu structurés par des logiques nouvelles, en lien avec la pression démographique et le mouvement d'industrialisation, ainsi que par un mouvement de plus en plus important de spéculation. Bien que constituant des « secteurs marginaux », ces zones appartenant à ce qu'on appelle alors la petite banlieue « commencent à apparaître comme le champ clos de la spéculation immobilière et foncière » (Rouleau, 1996 : 16). Le capitalisme moderne et le système bancaire qui se mettent en place à cette époque participent de cet essor et des investissements de plus en plus importants, notamment dans le secteur de la construction.

Alors que certains faubourgs (La Villette notamment) se structurent autour d'activités industrielles (entrepôts, manufactures, abattoirs) ou d'activités artisanales (dans la commune de Belleville), à la Goutte d'Or les spéculations immobilières tendent à mettre en place, selon les termes de J.-C. Toubon et K. Messamah, une « structure spatiale économico-résidentielle » (1990 : 54). Bien que l'on

¹ Jusqu'en 1860, Paris était entouré d'une enceinte, le Mur des Fermiers généraux, construit pendant la Révolution, et qui en constituait la limite. Cette enceinte était traversable en différents points, appelés des barrières, derrière lesquelles il était nécessaire de payer un impôt, l'octroi, pour faire entrer des marchandises dans Paris. Hommes et marchandises étant obligés de faire halte aux barrières avant d'entrer dans la capitale ; ces espaces ont rapidement accueilli auberges, débits de boissons et commerces de toutes sortes.

² Principalement des céréales et des vignes. Cette dernière culture a donné son nom au hameau de la Goutte d'Or.

ait tendance à le rattacher exclusivement à la période des grands travaux haussmanniens, ce mouvement d'intense spéculation a commencé dès les années 1820 selon M. Roncayolo, même si les effets n'en sont visibles qu'au cours des deux décennies suivantes. À partir de cette période, et jusqu'aux années 1880, le gonflement des valeurs immobilières ne cesse de croître et les patrimoines immobiliers sont très fortement revalorisés (Roncayolo, 1998 : 97). Le temps est favorable aux spéculateurs, alors que la demande de logements est de plus en plus forte. Les zones encore semi-agricoles autour de Paris commencent alors à devenir attractives, particulièrement pour de petits propriétaires individuels.

Des lots¹ sont achetés par des investisseurs à la Goutte d'Or, autour du noyau existant et dans la partie sud du quartier, la plus proche de la barrière d'octroi. À côté de constructions de type encore rural, les premiers immeubles de rapport apparaissent dès les années 1820, dans la partie sud de la Goutte d'Or. Il s'agit de constructions assez basses, entre un et quatre étages. Disposant de peu de confort, composées de petits logements d'une ou de deux pièces, elles sont quasi uniquement destinées à loger des populations de travailleurs, dont une partie des ouvriers des grands chantiers parisiens de l'époque. Les voies sont étroites et les rues sont très resserrées, témoignant d'un trait villageois qui a perduré malgré l'urbanisation rapide du secteur. Dans les années 1850, avant l'annexion, le quartier de la Goutte d'Or, toujours sous l'autorité municipale de La Chapelle, se constitue d'un quadrilatère de constructions, au sud de l'actuel quartier. Bien que non loties, des voies sont aussi ouvertes vers le nord (rues Doudeauville, de Laghouat) contribuant à l'augmentation de la valeur des terrains avoisinants. Ces terrains n'accueillent au début que quelques constructions, mais leur valeur ne cesse de croître au cours des décennies suivantes.

L'hôpital Lariboisière (1845), la Gare de l'Est (1849) et la Gare du Nord (1846), situés dans la proximité immédiate de la Goutte d'Or, nécessitent une main-d'œuvre importante, qualifiée et non qualifiée. Ces grands chantiers contribuent aussi à structurer l'espace de la Goutte d'Or et à façonner le quartier parisien qu'il devient à partir de 1860. La proximité de ces gares joue un rôle dans les dynamiques de peuplement du quartier, puisqu'une partie des nouveaux migrants trouve à se loger à proximité dans des meublés². Les gares sont aussi à cette époque des lieux d'attraction pour ceux qui ne voyagent pas, ce sont des espaces de promenade et de déambulation, qui reflètent la nouveauté et la modernité (Roncayolo, 1998 : 78). À la Goutte d'Or, la structuration de l'espace par la construction des chemins de fer s'est aussi faite physiquement. L'emprise des voies ferrées est considérable dans cet espace. Elle coupe le quartier au nord et à l'est de son environnement immédiat (un pont est ainsi construit dans les années 1840 pour permettre la jonction de la Goutte d'Or à La Chapelle), et constitue une déchirure toujours visible aujourd'hui dans le tissu urbain. La Goutte d'Or s'est constituée comme un îlot urbain, à la fois intégré au reste de la ville mais aussi un peu à l'écart. Enfin, particulièrement en ce qui concerne La Goutte d'Or et La Chapelle, cette « présence démesurée » du chemin de fer « [est] aussi génératrice d'emplois et [fait] travailler une partie importante des habitants des quartiers proches » (Rouleau, 1996 : 17).

¹ « Ces lotissements élémentaires, greffés sur une voie publique, rue, route nationale, chemin vicinal, n'exigent qu'un découpage sommaire des lots et quelques chemins pour les desservir. Quadrillage banal ou schémas plus compliqués, épousant les limites des propriétés ou la topographie, ne constituent que des formes de détail. Dessin et nature économique se correspondent ; l'entreprise de construction est à la taille de petites fortunes ; à plus forte raison, la construction de lots. Le propriétaire foncier ou le spéculateur gagnent à l'origine sur la différence entre le prix du terrain agricole et celui du terrain à bâtir, à peine transformé. [...] Le constructeur gagne ensuite sur le prix de revient de la maison, la qualité des matériaux, la plus-value que le déplacement géographique des limites urbaines procure d'une manière presque mécanique » (Roncayolo, 1998 : 127).

² « Le chemin de fer apportera dans le quartier une population assez pauvre arrachée à sa campagne dès les années 1840, relayée ultérieurement par les Belges, ensuite des Polonais et des Italiens. Dès leur ouverture, les gares du Nord et de l'Est semblent établir une certaine complémentarité avec les régions du Nord (Lille, Belgique) et celles de l'Est (l'Alsace, la Lorraine... L'Europe centrale) » (Toubon, Messamah, 1990 : 59).

Au total avant 1860, l'essentiel de l'urbanisation est en place dans la partie sud de la Goutte d'Or. Il s'agit principalement de constructions de style encore très rural, de maisons et de petits immeubles de rapport. Comme l'ensemble des communes suburbaines, cet ancien noyau villageois s'intègre de fait au tissu urbain parisien, même s'il conserve sa physionomie villageoise et qu'y subsistent encore de grands espaces non bâtis et des vides entre les différentes parcelles loties.

4.1.1.2 Une seconde phase d'urbanisation après l'annexion à la capitale

L'annexion à la capitale en 1860 et le mouvement d'haussmannisation de Paris jusqu'au début du XX^e siècle contribuent à donner au quartier de la Goutte d'Or l'apparence qu'il a encore aujourd'hui, en façonnant les espaces demeurés vides et en remodelant une partie des espaces déjà construits. La zone de Château-Rouge est pour l'essentiel lotie à cette époque et de meilleure facture que la partie sud de la Goutte d'Or, d'où une évolution différenciée de ces deux secteurs au cours du XX^e siècle.

La politique urbaine de Napoléon III et de celui qu'il nomme en 1853 préfet de la Seine, le baron Haussmann, a pour objectif de casser le cadre ancien d'une ville surpeuplée et d'en faire une capitale moderne¹, à l'image de sa rivale londonienne. À l'encontre de tout ce qui a été fait antérieurement, la ville est considérée dans sa globalité, « il ne s'agit pas uniquement de réaliser quelques percées nouvelles, mais de réaménager les quartiers centraux, de faciliter la circulation des hommes et de l'air avec des voies élargies, d'établir des liens entre la périphérie et le cœur, de relier les gares et les pôles internes de la ville, de multiplier les équipements collectifs » (Combeau, 2009 : 66). Le plan d'ensemble d'Haussmann pour Paris ne prévoit pas seulement de remodeler la ville existante, mais aussi de l'agrandir avec l'annexion des onze communes suburbaines situées derrière le Mur des Fermiers généraux. Leur rattachement est décidé en 1859 et prend effet le 1^{er} janvier 1860. 400 000 habitants s'ajoutent aux 1 200 000 de l'ancien Paris et la superficie communale passe de 3 800 à plus de 7 000 hectares (Lavedan, 1977 : 90). Les zones annexées (principalement celles du nord et de l'est), en plus de leur croissance démographique propre, voient affluer les populations ouvrières chassées du centre de Paris par les opérations de rénovation.

L'haussmannisation en tant que telle touche beaucoup moins les communes périphériques annexées que les espaces centraux et péricentraux compris dans les premier et second réseaux, même si un « troisième réseau » (après celui des rayons et celui des rocade) est dessiné et percé. De nouvelles voies prolongent les rayons déjà tracés (le boulevard Magenta est prolongé par le boulevard Barbès ou le Boulevard Ornano), d'autres amorcent la liaison des anciennes communes entre elles (Lavedan, 1977 : 97). Cependant, les quartiers des nouveaux arrondissements ne sont pas tous concernés de la même manière. Cette différenciation est particulièrement visible dans le 18^e arrondissement où, selon S. Texier, « l'haussmannisation est l'une des plus radicale qu'ait connue la périphérie parisienne. Les bourgeoises rues Lamarck et Caulaincourt, les traversées que sont la rue Ordener et la rue Championnet, le boulevard Ornano : toutes ces voies participent d'une intégration violente, dans le réseau de la grande voirie parisienne, d'un territoire encore peu urbanisé » (Texier, 2000 : 10). Une dissymétrie très nette est observable entre la partie ouest de l'arrondissement, et sa partie est. La percée du boulevard Barbès en 1863 constitue ainsi une limite (photographies 4.1). Cette énorme trouée contribue à isoler morphologiquement la Goutte d'Or de Montmartre, et ceint le quartier sur un troisième côté (le côté ouest) après les voies ferrées au nord et au sud. Comme toutes les percées, il nécessite la démolition des constructions antérieures et bouleverse le tissu urbain existant, ce qui

¹ Pour M. Roncayolo, l'haussmannisation n'est pas un accident, « c'est d'abord une réponse : elle s'enracine dans les pressions multiples qui agitent la ville au début du siècle, pression démographique et pression économique qui bousculent le jeu des valeurs urbaines, le prix du sol ou des immeubles. La maladie et la peur sociale, le choléra et l'émeute ne fournissent que la partie la plus voyante d'une ville qui craque de tous côtés » (Roncayolo, 1998 : 77).

donne l'occasion à des investisseurs de construire de nouveaux immeubles de part et d'autre, dans un style très haussmannien qui tranche avec les autres bâtiments de cette zone.

**Photographies 4.1. Le boulevard Barbès : une percée haussmannienne
à travers le 18^e arrondissement**



M. Chabrol, 2011.

Pour J.-C. Toubon et K. Messamah, l'haussmannisation du boulevard Barbès n'est qu'un urbanisme de façade (1990 : 63), qui contourne la Goutte d'Or et contribue à l'isoler du reste du tissu parisien : « À la régularité urbanistique des façades le long des boulevards, vont s'opposer le désordre urbanistique interne, le quotidien des habitants, la multiplicité des styles et manières de construire. À la grandeur des boulevards s'opposera la petitesse des rues intérieures dont l'effet peut être de reconstituer spontanément l'espace du continuum médiéval... Les boulevards provoquent une dilatation de l'espace dans lequel ils s'inscrivent, et individualisent en les isolant les espaces qu'ils contournent » (Toubon, Messamah, 1990 : 63). Cet « oubli » de l'intérieur du quartier n'est pas propre à la Goutte d'Or, mais touche la plupart des communes annexées et, de manière plus générale, les espaces populaires. Ces derniers restent en marge de ce que M. Roncayolo nomme le « système haussmannien » : « le cycle haussmannien ne se réduit pas au dessin urbain qui convient aux classes favorisées, enveloppe leur genre de vie, accroît leur richesse immobilière, plus qu'il ne crée un espace de production. [II] se définit aussi, négativement, par ce qui échappe aux grandes opérations et la manière dont les contemporains traitaient l'habitat des classes populaires » (Roncayolo, 1998 : 79). L'autorité publique, dont l'investissement est énorme dans les quartiers centraux, comme les très gros investisseurs (banques, sociétés immobilières et d'assurance) laissent la périphérie au domaine du privé. L'urbanisme de régulation ne touche pas ces espaces populaires, où la spéculation ne faiblit pas, bien au contraire.

Le champ demeure donc libre pour les petits propriétaires individuels puisque « le logement des classes populaires reste en dehors des directives qui modifient les structures urbaines, qu'elles viennent du pouvoir politique, du pouvoir municipal, des sociétés capitalistes ou des spéculateurs les plus attentifs. On laisse jouer librement les avantages de localisation, les prix, les espaces disponibles et les hasards du marché foncier qui, à l'occasion d'un héritage, d'une vente par expropriation forcée ou simplement d'une bonne affaire, mobilisent telle ou telle propriété » (Roncayolo, 1998 : 125). J.-C. Toubon et K. Massamah précisent que « la composition urbaine globale relève plus du "laisser-faire" urbanistique et architectonique [...] avec des niveaux d'achèvement hétérogènes selon les îlots » (1990 : 65). Les constructions se poursuivent ainsi à la Goutte d'Or, de manière peu organisée, les parcelles vides se remplissent, principalement dans ce qui est aujourd'hui la zone de Château-Rouge : les rues Doudeauville, Suez, Panama, Dejean, Poulet, ainsi que le nord du quartier. Les terrains vagues au nord de la rue de la Goutte d'Or rendent possible la construction tardive d'une église

durant la décennie 1860 (l'église Saint-Bernard). Cette construction permet la constitution d'un mini-centre tel qu'Hausmann cherche à en dessiner dans les espaces annexés de l'ancienne petite banlieue. L'objectif était alors de « créer des centres de quartiers » et « la méthode traditionnelle pour y parvenir repose sur la création d'une église, dont la fréquentation hebdomadaire assure la prospérité du commerce » (Loyer, 1997 : 321). L'aménagement de squares se fait souvent à proximité des constructions d'église. C'est le cas à la Goutte d'Or, même si le terrain en question conserve l'apparence d'un terrain vague.

Des voies nouvelles continuent à être tracées et l'ensemble de la voirie est peu à peu raccordé au réseau d'égouts de Paris, non sans difficultés. Ici aussi s'observe une différence de traitement entre quartiers bourgeois et quartiers populaires, comme en témoignent ces extraits de rapports d'ingénieurs ordinaires, qui relaient les plaintes des habitants (encadré 4.1).

Encadré 4.1. Le raccordement difficile de la rue Myrha au système d'égouts parisien

Un premier rapport est transmis en 1869 à la direction de la voie publique :

« Un certain nombre de riverains de la rue Myrha (ci-devant rue Constantine) [...], exposent, par pétition introduite à la Préfecture le 10 juin, que par suite de la construction d'un égout faite au mois d'août 1867, le pavage et les trottoirs de cette rue se trouvent dans un état de défectuosité tel que la circulation s'y trouve difficile et même dangereuse. Ils ajoutent que la rue Myrha, se trouvant au centre d'un quartier ouvrier et très populeux, est une des plus fréquentées du 18^e arrondissement, et qu'il serait en conséquence désirable que l'administration remédiât le plus tôt possible à cette situation.

Cette rue de 500m de longueur, entièrement bâtie et placée au centre d'une région très habitée, reçoit en effet une circulation très active, et l'intérêt qui s'attache à la présente demande est sérieux. Il est exact aussi que l'égout public exécuté dans toute la longueur en 1867 a amené l'aggravation d'un état de choses qui était déjà médiocre [...].

Cette demande n'ayant pas eu de suite, une nouvelle plainte est déposée trois ans plus tard, en 1872 :

« Par pétition du 6 août 1872, le Dr Jouault propriétaire du n°17 de la rue Myrha [...], expose que voyant exécuter des travaux de viabilité de la rue Cavé, il espère aussi voir assainir et améliorer la rue Myrha qui en a grand besoin et dans laquelle vivent plus de 5000 habitants laborieux ».

Source : Archives de Paris, VO11 2346.

Les cartons des Archives de Paris relatifs à la rue Myrha renferment des dizaines de plaintes de ce type, des pétitions demandant un raccordement aux égouts publics, mais aussi des plaintes liées au coût des frais de raccordement, qui assomment les habitants des quartiers populaires. De manière générale, il semble y avoir eu durant les années 1860 à 1880 de nombreux problèmes liés à l'eau (adduction, évacuation) et le quartier est délaissé par les autorités publiques et entièrement abandonné aux spéculateurs et à la gestion des propriétaires individuels, qui résident la plupart du temps dans d'autres quartiers de la capitale.

Avant de terminer cette section relative à la poursuite de la construction du quartier après son annexion à Paris, il reste à signaler que, si les immeubles et maisons de rapport pour ouvriers et petits employés dominent dans l'ensemble du quartier, ainsi que les constructions à usage d'hôtels meublés, certains secteurs, surtout ceux qui ont été construits tardivement, ont une allure différente de celles des parcelles bâties avant 1860. C'est le cas du secteur autour de l'église Saint-Bernard, des rues de Suez et de Panama et de leurs voisines, les rues Poulet et Dejean, ainsi que de la villa Poissonnière et des immeubles construits entre la toute fin du XIX^e siècle et la première guerre mondiale. Leurs différences avec le reste du quartier, et notamment le quadrilatère sud, sont fondamentales pour comprendre leur évolution particulière jusqu'à aujourd'hui et l'actuel processus de gentrification qui les touche.

Le secteur autour de l'église Saint-Bernard répond à des logiques de construction différentes de celles du reste du quartier. L'église a été construite sur un grand terrain vide en 1858. Dans le cadre de petites opérations de spéculation, les espaces alentours ont ensuite été lentement lotis à la fin du siècle d'immeubles à l'allure différente de ceux construits durant les années 1850 et 1860. Cet îlot a été conçu par un même architecte et présente une grande cohérence d'ensemble. En ce sens, il se distingue complètement des secteurs situés juste au nord (notamment les rues Myrha et Léon) et juste au sud (les rues Polonceau et des Gardes). Les constructeurs et les propriétaires, ici aussi des individus, visaient une clientèle de locataires d'un niveau social plus élevé que dans les autres rues du quartier.

Photographies 4.2. L'église Saint-Bernard et les maisons de Villa Poissonnière



B. Chabrol, 2007.



B. Chabrol, 2007.



M. Chabrol, 2008.

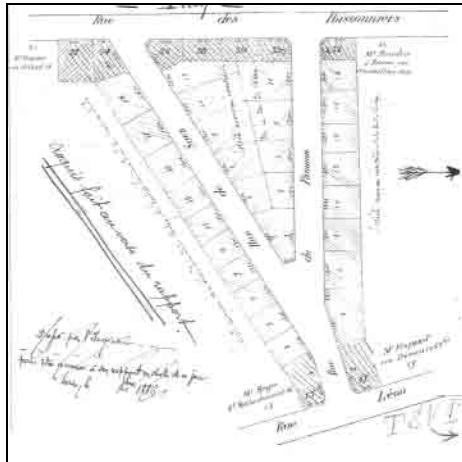
Le secteur de la Villa Poissonnière (photographies 4.2), au cœur de la Goutte d'Or, se situe plus au sud par rapport à la zone de Château-Rouge. Cependant, son originalité urbanistique mérite d'être soulignée. « Accident urbanistique », « intrusion dans le tissu urbain global » (Toubon, Messamah, 1990 : 77), la Villa Poissonnière est classée monument historique, utilisée pour des tournages de films et habitée par des artistes de renom. Elle est aujourd'hui décrite comme une curiosité à visiter par les guides touristiques du 18^e arrondissement, mais ses propriétaires actuels en ont privatisé l'accès depuis quelques années. Cette parcelle de terrain légèrement en pente, située entre les rues Polonceau et de la Goutte d'Or, a été bâtie de villas et d'immeubles de taille modeste de part et d'autre d'une petite voie pavée. Les constructions, en fond de terrain, laissent place à des jardins côtés rue.

Les rues de Suez et de Panama, contrairement à la plupart des autres rues du quartier, forment un bloc cohérent d'immeubles de même type. Cette harmonie est liée au fait que cette opération architecturale, menée au début des années 1880, relève d'un seul maître d'ouvrage. Fait exceptionnel pour cette zone de Paris, une société immobilière (la Société anonyme immobilière de la rue de Clichy) a acheté plusieurs îlots (il s'agissait des anciens terrains d'une fabrique de machines à vapeur, devenus ensuite dépôts de la Compagnie générale des omnibus) entre les rues Léon et des Poissonniers et y a fait bâtir des immeubles au style haussmannien. Alors que les années 1880-1882 marquent une nouvelle flambée du crédit et de la spéculation selon M. Roncayolo (1998 : 117), les sociétés immobilières commencent à investir dans les espaces populaires, comme les 10^e et 11^e arrondissements, et construisent des habitations plus modestes destinées à une clientèle populaire. L'objectif est de valoriser le plus possible leur patrimoine foncier, par une occupation intensive du sol. La Société anonyme immobilière de la rue de Clichy fait construire des immeubles de rapport de six étages de part et d'autre de deux « rues nouvelles » baptisées en 1884 rue de Suez et de Panama, en souvenir du percement des canaux (encadré 4.2).

Encadré 4.2. La société anonyme de la rue de Clichy et le lotissement des rues de Suez et de Panama

Note de la Direction des travaux de Paris en 1884 :

« La Société anonyme immobilière de la rue de Clichy a récemment percé deux voies en Y reliant la rue Léon à la rue des Poissonniers (18^e arrondissement). La viabilité de ces voies étant aujourd'hui complètement terminée et les immeubles en bordure se garnissant de locataires, l'ingénieur soussigné est d'avis qu'il y a lieu de provoquer l'ouverture de ces voies au public. Il demande en conséquence 1^o que l'administration veuille bien demander à Mr le Préfet de police l'autorisation nécessaire pour que les deux rues nouvelles soient livrées à la circulation, 2^o qu'il soit procédé sans retard à leur dénomination, afin qu'elles puissent être portées à la nomenclature des rues de Paris ». (Archives de Paris, VO¹¹ 3523)



Sources : Archives de Paris, VO¹¹ 3523 ; B. Chabrol, 2007.

Autres différences avec les secteurs du quartier construits dans la fièvre spéculative des années 1840-1860, les constructions de la fin du siècle et des années 1900. Alors que le rythme de construction se ralentit très fortement après 1880, les constructions des années ultérieures reposent sur des mécanismes différents de ceux de la période précédente. Le mouvement de spéculation foncière s'essouffle et l'immobilier retrouve un rôle plus traditionnel, comme le décrit M. Roncayolo : « ce qui caractérise le mieux cette période d'après 1880, c'est l'amélioration du rendement des immeubles et le fléchissement ou la stagnation des valeurs en capital. Le temps est favorable aux propriétaires plus qu'aux spéculateurs. L'immobilier retrouve ses vertus de sagesse, son rôle de garant » (1998 : 97). Les constructions sont plus dispersées dans le temps, à l'initiative de propriétaires qui se tournent vers la location, redevenue une valeur sûre. Les loyers ouvriers et pour petits employés sont même plus sûrs que les loyers bourgeois. L'offre de logements bourgeois est en effet abondante et ce public peut choisir ses logements, tandis que, du fait d'une rareté « structurelle », les classes populaires disposent de beaucoup moins de choix (Roncayolo, 1998 : 98). La rue Doudeauville en est un bon exemple (photographies 4.3). Ouverte en 1826, agrandie en 1847, dénommée en 1873 seulement, cette voie est, comme on l'a vu, longtemps demeurée peu construite, même si les terrains de part et d'autres ont été vendus et revendus au cours du XIX^e siècle, passant de terrains à usage agricole à terrains à bâtir et voyant leur valeur augmenter régulièrement. Rentabilité oblige, les immeubles construits à la fin du XIX^e siècle et durant les années de la Belle Époque font six étages et comprennent des bâtiments sur cour. Certains propriétaires font démolir les constructions basses de l'époque précédente, pour faire ériger des immeubles de cinq ou six étages.

Photographies 4.3. La rue Doudeauville, en 1910 et en 2010



Bousquel, 2006 : 153.



M. Chabrol, 2010.

Le cadre bâti tel que nous le connaissons aujourd'hui est, pour l'essentiel, en place au tout début du XX^e siècle. L'ensemble manque de cohérence urbanistique, du fait de la succession d'opérations différentes de lotissement, à partir d'une trame urbaine très serrée, au tracé faubourien. Cet espace présente la particularité d'avoir été très peu retouché jusque dans les années 1980, à l'exception de quelques opérations de démolition et de reconstruction à l'initiative de la Ville de Paris et de promoteurs privés. Ce n'est que dans les années 1980, 1990 et 2000, suite à un long cycle de dévalorisation, que d'importantes opérations publiques tendent à transformer ce cadre bâti, ou plutôt certains secteurs de cet espace, les plus dégradés, tandis que d'autres sont entièrement laissés à des initiatives privées. Les évolutions différenciées des différents secteurs de cet espace, et en particulier celle de Château-Rouge par rapport à celle du secteur sud de la Goutte d'Or, résultent en partie de cette hétérogénéité structurelle du cadre bâti.

4.1.2 L'hétérogénéité structurelle du bâti

L'ensemble de la Goutte d'Or se distingue des autres quartiers parisiens du fait de ses limites géographiques très marquées, et d'une relative homogénéité liée aux intentions de ses bâtisseurs. Partout, les objectifs de rentabilité immédiate, partagés par les constructeurs des différentes époques, ont conduit à l'utilisation de matériaux de construction les moins coûteux possibles et à une utilisation maximale des parcelles (à l'exception de quelques secteurs du quartier décrits plus haut). Toutefois, du fait de l'étalement de sa construction entre les années 1830 et 1910 et de l'absence d'organisation d'ensemble, différentes logiques de construction se sont succédées à la Goutte d'Or, ainsi que divers styles architecturaux, qui ont conduit à une forte hétérogénéité du cadre bâti.

Au XIX^e siècle, période de croissance urbaine et de construction intensive à Paris, mais aussi d'augmentation de la ségrégation spatiale, le choix des matériaux n'est pas neutre. « Certains matériaux marquent plus que d'autres les distinctions sociales » selon J.-C. Toubon et K. Messamah (1990 : 83), tout particulièrement en ce qui concerne les extrêmes de l'échelle sociale. Plus les immeubles sont bourgeois, plus ils se distinguent par l'utilisation de matériaux nobles : façades en pierre de taille, escaliers en marbre, toitures en ardoise, etc. Plus ils sont destinés à des habitants populaires, moins les matériaux utilisés sont onéreux : brique, moellon, plâtre, bois pour les façades et les murs, zinc pour les toitures. L'économie immédiate est évidente pour les constructeurs, le moellon coûtant moins cher que la pierre de taille par exemple. Ces matériaux permettent aussi une économie sur la main-d'œuvre, et un gain de temps, puisqu'ils sont moins coûteux et moins longs à travailler que d'autres.

Toujours concernant les matériaux de construction, on observe des variations entre les différentes époques. Les premières constructions avant le boom des années 1830-1840 sont pour l'essentiel en bois. Elles disparaissent au cours du XIX^e siècle, remplacées peu à peu par des constructions plus hautes lorsqu'augmentent le prix des terrains et la pression démographique. Lors des deux décennies suivantes, le moellon et le plâtre sont privilégiés. Les constructions sont plus solides, mais ces matériaux, pour durer, nécessitent un investissement régulier que les propriétaires ne font pas. Les constructions plus tardives, après les années 1880, qui se distinguent souvent par leur forme comme on l'a vu plus haut, se différencient aussi de celles de la période précédente par leurs matériaux de construction. Le bois n'est plus utilisé que pour les charpentes, et les façades sont en plâtre ou en pierre. Même s'il ne s'agit que de « pierre de Paris » et non d'une pierre de taille de qualité, l'apparence de ces immeubles est très différente de ceux de la période antérieure à l'annexion, où la pauvreté des façades est totale. Seuls les immeubles de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle, dans les zones déjà remarquées plus haut (rue de Suez et Panama, rue Doudeauville et autour de l'église Saint-Bernard par exemple) disposent d'ornementations de façades, et notamment de balcons, témoignant du niveau social de leurs habitants¹.

Au total, du fait de l'étalement dans le temps des constructions et des diverses logiques des constructeurs (même si ces derniers ont toujours visé un public populaire, avec des objectifs de rentabilité immédiate), plusieurs secteurs se différencient les uns des autres à l'échelle de la Goutte d'Or. Les secteurs à l'architecture la plus pauvre, aux matériaux les moins nobles, se situent majoritairement dans la partie sud du quartier, au sud de la rue Polonceau et de l'église, qui marquent une limite entre cette zone sud et celle de Château-Rouge. Cela correspond à la partie la plus ancienne du quartier, au quadrilatère construit avant l'annexion à Paris en 1860. Les constructions sont très différentes le long des voies haussmannisées (les immeubles du boulevard Barbès) et dans les zones loties plus tardivement (à Château-Rouge principalement, dans les rues de Suez et de Panama, Doudeauville et Dejean, ainsi qu'autour de l'église).

Cette hétérogénéité du bâti se retrouve aussi dans l'utilisation des parcelles, qui répondent à des logiques urbanistiques diverses. Cependant, à l'exception déjà signalée de la Villa Poissonnière, cette utilisation est, selon des degrés divers, toujours intensive, et ce en vue d'une rentabilité maximale. Presque tous les immeubles visibles depuis la rue cachent des bâtiments sur cour, parfois sur plusieurs côtés. Les parcelles sont utilisées au maximum, laissant peu de place pour des jardins ou des cours. J.-C. Toubon et K. Messamah notent que « le rapport entre le plein et le vide est très significatif pour comprendre l'importance attribuée à la rentabilité économique des opérations immobilières » (1990 : 63). Leur observation du quartier dans les années 1980 les a conduit à identifier dix-sept manières d'occupation architecturale du parcellaire, qu'ils ont classées en cinq grands types. Quels que soient ces types, l'occupation est toujours maximale, jusqu'à trois ou quatre immeubles sur une même parcelle ! Cette densification se produit après l'annexion à Paris, sur les parcelles déjà loties, et s'observe dans tous les espaces de faubourg selon M. Roncayolo : « Il s'agit moins alors de démolir l'existant, de construire des immeubles plus importants que de « tasser » l'occupation du sol, d'occuper les cours et les jardins, d'exhausser, de « densifier » ce qui était, à l'origine, une utilisation encore extensive » (Roncayolo, 1998 : 128).

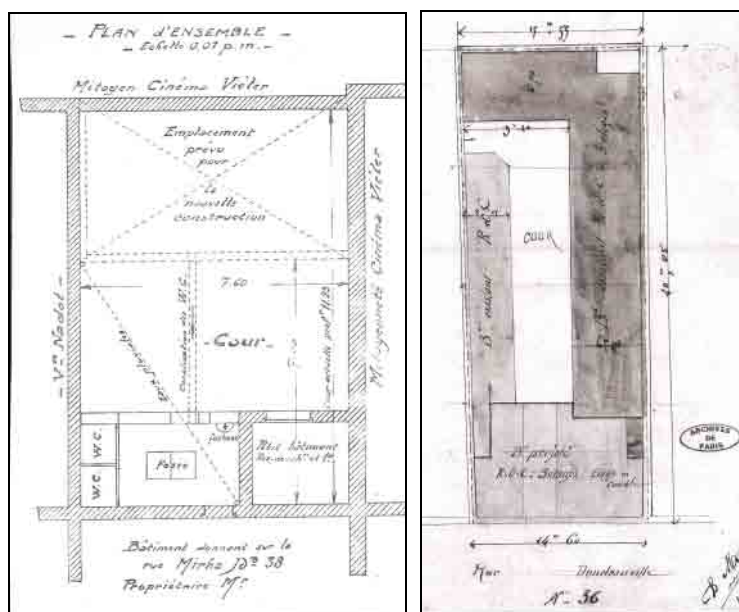
Plusieurs exemples trouvés aux Archives de Paris témoignent de cette densification. Cette dernière se réalise de trois manières différentes (encadré 4.3).

¹ « Ainsi, la présence des balcons signifierait celle du séjour qui suppose la possibilité de recevoir des amis ou des invités. Or, la "réception" appartient à un mode de vie inconnu dans la classe ouvrière » (Toubon, Messamah, 1990 : 80).

Encadré 4.3. La densification des constructions à la Goutte d'Or

Par de **nouvelles constructions sur la parcelle**, mouvement qui s'est poursuivi jusque dans les années 1920 :

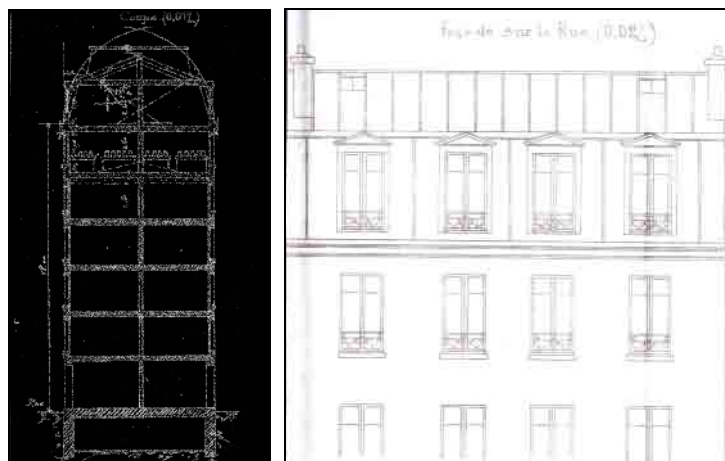
En 1923, au 38 rue Myrha, le propriétaire, résidant sur place, demande l'autorisation de construire à l'intérieur de son terrain un deuxième bâtiment d'un étage, à usage d'habitation et plus précisément d'hôtel meublé. Au 36 rue Doudeauville, la parcelle est construite sur quatre côtés.



Sources : Archives de Paris, V.O.¹¹ 2346, V.O.¹¹ 1027

Par **exhaussement, ou surélévation des immeubles déjà existants** :

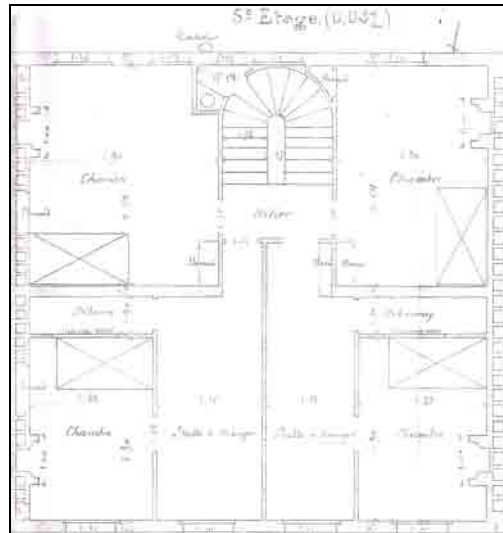
En 1894, au 27 rue Myrha, le propriétaire, ne résidant pas sur place, demande l'autorisation de surélever son bâtiment de quatre étages par un cinquième étage carré et un sixième lambrissé, afin de louer ces habitations en meublés.



Sources : Archives de Paris, V.O.¹¹ 2346.

Par démolition et reconstruction d'immeubles plus hauts, même si ce mouvement semble moins important que les deux autres. Ainsi, en 1900 par exemple, la propriétaire d'une maison d'un étage au 74 rue Myrha, « Mme Prache, demeurant à Paris, 69 rue de Mauberge » souhaite la faire démolir pour la remplacer par un immeuble. L'architecte en charge du projet demande à la préfecture de la Seine « l'autorisation de démolir le bâtiment sur rue, appartenant à ladite dame, situé rue Myrha n°74, et reconstruire une maison de rapport sur l'emplacement de l'ancienne (soit un sous-sol, un rez-de-chaussée et six étages) » (Sources : Archives de Paris, V.O.¹¹ 2346).

Enfin, dans le contexte de l'immobilier parisien au XIX^e siècle, la densification du quartier est aussi liée à la **très petite taille des logements**. Les appartements d'une ou de deux pièces dominent largement dans l'ensemble du parc immobilier construit à cette époque, comme dans les autres quartiers ouvriers (Toubon, Messamah, 1990 : 88). On ne note pas de différences ici entre les premiers étages et les autres, les appartements sont souvent exactement les mêmes à chaque niveau, comme au 27 rue Myrha déjà évoqué plus haut, où tous les étages sont semblables à celui ci-dessous.



(Sources : Archives de Paris, V.O.¹¹ 2346).

Les logements sont caractérisés par un manque important de confort. Lumière, air, eau et chauffage sont absents de la plupart des bâtiments construits avant les années 1860. En témoigne la description faite par E. Zola de cet habitat dans *L'Assommoir* (encadré 4.4), qui correspond aux types de logements de cette époque : « des logements étroits, d'une seule pièce ou parfois de deux, et qui, dans le meilleur des cas, disposaient de l'eau et des commodités sur le palier » (Prost, 1998 : 10). Les logements construits dans les décennies qui suivent intègrent plus d'éléments de confort, des toilettes et des cheminées par exemple. D'où, encore une fois, une grande hétérogénéité du parc, même si ce dernier est presque entièrement destiné à une population de travailleurs.

Cette population de travailleurs trouve à se loger autant dans ces petits logements que dans des garnis. Ces deux types de logements sont d'ailleurs interchangeables pour A. Prost (1998), « transformer ces "cellules", comme disent les architectes, en hôtel garni ne demandait pas d'investissement majeur, et pas davantage le retour de l'hôtel garni à l'immeuble de rapport ». Une partie de l'offre de logement dans le quartier réside en effet dans les très nombreux hôtels, meublés et garnis qu'on y compte, dès son origine et durant tout le XX^e siècle. « La croissance de la ville de Paris tint, en partie, à ses garnis » (Faure, Lévy-Vroelant, 2007 : 14) qui constituaient alors l'« habitat privilégié des nouveaux venus en ville ». Habitat plébiscité par les travailleurs des couches populaires, les chambres dans de vrais hôtels tenus par des hôteliers ou les meublés chez des particuliers, sont nombreux dans le centre de Paris, où elles maintiennent sur place des populations ouvrières, comme dans les quartiers péri-centraux. Dans les anciens faubourgs, ce type d'habitat permet à des personnes seules comme à des familles de se loger. À la Goutte d'Or, les chambres vont du plus sordide, comme à l'hôtel Boncoeur « une mesure de deux étages » décrit au début de *L'Assommoir*, où « la pièce restait noire, lamentable, avec son plafond fumeux, son papier décollé par l'humidité, ses trois chaises et sa commode éclopée » (Zola, 2009 : 28) au confortable. Les chambres peuvent être communes, pour des ouvriers pauvres, ou individuelles pour des ouvriers qualifiés et des employés, ou encore pour des familles, lorsque ces dernières ne peuvent pas loger dans des appartements

meublés (Faure, 2007). La production de ce type de logement semble rentable pour les propriétaires, au vu du nombre de demandes de constructions relevées dans les Archives de Paris.

Encadré 4.4. Description d'une maison ouvrière de la Goutte d'Or par E. Zola au début des années 1870

« À l'intérieur, les façades avaient six étages, quatre façades régulières enfermant le vaste carré de la cour. C'était des murailles grises, mangées d'une lèpre jaune, rayées de bavure par l'égouttement des toits, qui montaient toutes plates du pavé aux ardoises, sans une moulure ; seuls les tuyaux de descente se coudaient aux étages, où les caisses béantes des plombs mettaient la tache de leur fonte rouillée.

[...] Du haut en bas, les logements trop petits crevaient au-dehors, lâchaient des bouts de leur misère par toutes les fentes. En bas, desservant chaque façade, une porte haute et étroite, sans boiserie, taillée dans le nu du plâtre, creusait un vestibule lézardé, au fond duquel tournaient les marches boueuses d'un escalier à rampe de fer ; et l'on comptait ainsi quatre escaliers, indiqués par les quatre premières lettres de l'alphabet, peintes sur le mur. Les rez-de-chaussée étaient aménagés en immenses ateliers, fermés par des vitrages noirs de poussière ; la forge d'un serrurier y flambait ; on entendait plus loin les coups de rabot d'un menuisier ; tandis que, près de la loge, un laboratoire de teinturier lâchait à gros bouillons ce ruisseau d'un rose tendre coulant sous le porche. Salie de flaques d'eau teintée, de copeaux, d'escarbilles de charbon, plantée d'herbes sur ses bords, entre ses pavés disjoints, la cour s'éclairait d'une clarté crue, comme coupée en deux par la ligne où le soleil s'arrêtait. Du côté de l'ombre, autour de la fontaine dont le robinet entretenait là une continuelle humidité, trois petites poules piquaient le sol ».

E. Zola, [1877] 2009, *L'Assommoir*, Paris, Gallimard, Folio, pp. 64-65.

À partir des différentes caractéristiques des constructions décrites ci-dessus, il est à présent possible de définir une typologie des immeubles de la Goutte d'Or et de Château-Rouge. J'ai choisi de distinguer cinq grands types d'immeubles (figure 4.1) :

Le « type faubourien » comprend les immeubles construits avant ou juste après l'annexion à Paris en 1860. Ce sont pour la plupart des immeubles de petite taille, de trois ou quatre étages maximum, construits avec de mauvais matériaux et en vue d'une utilisation maximale des parcelles. Ils étaient majoritaires dans le quadrilatère sud du quartier (avant leur démolition dans le cadre de « l'opération Goutte d'Or sud »), ainsi que dans toutes les rues étroites du quartier : Polonceau, Myrha, Léon. Même dans les rues plus larges au bâti différent, on en compte un certain nombre, coincés entre des immeubles de plus haute taille. Beaucoup font l'objet d'une démolition depuis l'opération Château-Rouge. L'immeuble observé rue Myrha dans le cadre de l'enquête « Suivi d'immeubles » appartient à ce premier type (encadré 3.2).

Le « type immeuble de rapport parisien » concerne les immeubles des rues de Suez et de Panama, ainsi que ceux de la rue Dejean et quelques autres, rue Doudeauville, boulevard Barbès et autour de l'église St Bernard. Comme on l'a vu plus haut, les deux premières rues ont été loties dans les années 1880 par une même société, d'où leur très grande homogénéité et l'harmonie de leurs façades. Le style plus parisien que faubourien de ces façades (pierre, balcons), avec une allure haussmannienne, leur donne un certain cachet aujourd'hui, bien qu'elles soient très dépouillées et souvent abimées lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet d'un ravalement récent. Toutefois, l'objectif de rentabilité maximum a prévalu ici aussi et, dans le cas des rues de Suez et de Panama, chaque parcelle accueille plusieurs immeubles, face à face ou imbriqués les uns dans les autres. De ce fait, les appartements de ces immeubles offrent des potentialités de transformation très différentes en fonction de leur localisation. L'immeuble enquêté rue de Suez dans le cadre de l'enquête « Suivi d'immeubles » correspond à ce deuxième type (encadré 3.2).

Le « type 1900 » est relatif aux immeubles construits à la Belle Époque, à la fin du XIX^e siècle et jusque dans les années 1910. Dans la plupart des cas, contrairement à ceux du type précédent, un propriétaire a fait construire un ou deux immeubles seulement. Bien qu'il s'agisse aussi d'immeubles de rapport, ce sont de meilleures constructions que celles des époques antérieures, avec des matériaux de bonne qualité, des façades en brique, en pierre avec balcons, parfois décorées et

certaines avec des porches. Ces immeubles trouvent place le long des voies les plus larges, à proximité du boulevard Barbès, dont ils subissent tardivement l'influence haussmannienne, et surtout rue Doudeauville. Les différents bâtiments qui couvrent les parcelles sont organisés de manière relativement aérée. À l'intérieur, les appartements sont plus grands que dans les immeubles des deux premiers types et comptent parfois jusqu'à trois ou quatre pièces. Les salles d'eau, les toilettes et les cuisines y ont été intégrés dès l'origine et certains possèdent des ascenseurs. L'immeuble ancien de la rue Doudeauville, choisi pour l'enquête, appartient à ce type de construction (encadré 3.2).

Le « type récent » comprend les constructions de la deuxième moitié du XX^e siècle et du début du XXI^e siècle). Des promoteurs privés, comme publics, peuvent en être à l'origine. Dans presque tous les cas, elles ont remplacé des immeubles de type faubourien et, parfois aussi, des immeubles de type parisien. Une grande partie du secteur sud de la Goutte d'Or a ainsi été démolie durant les années 1980, des regroupements de parcelles ont été opérés et des immeubles neufs, à usage social, ont été reconstruits. Le même processus touche depuis le début des années 2000 la zone de Château-Rouge et des immeubles neufs de logements sociaux ont été construits rue Myrha, de Laghouat et Léon. C'est le cas de l'immeuble de logement social rue Myrha, observé dans le cadre de l'enquête « suivi d'immeubles ». Il a été construit en 2005, en remplacement d'un immeuble faubourien de quatre étages. Quelques immeubles neufs ont aussi été construits par des promoteurs privés sur des parcelles où se trouvaient auparavant des immeubles faubouriens ou des maisons individuelles, rue de Laghouat ou rue Doudeauville par exemple. L'immeuble récent de l'enquête « Suivi d'immeubles », situé rue Doudeauville, entre lui aussi dans ce type récent, puisqu'il s'agit d'une construction des années 1970, réalisée par un promoteur privé sur une parcelle où se trouvaient plusieurs maisons individuelles et hangars, construits dans les années 1900 (encadré 3.2).

Figure 4.1. Les différents types d'immeubles à la Goutte d'Or



Source : Google Earth, 2011.

Enfin, sont regroupées dans un cinquième type toutes **les constructions atypiques** dans ce quartier, qui ne pourraient pas entrer dans les autres types. C'est ainsi le cas des constructions de la Villa Poissonnière, de quelques immeubles des années 1920 ou 1940, ou encore de l'ancien Mont-de-Piété, transformé en habitation. Ces constructions n'ont pas été prises en compte dans l'enquête « Suivi d'immeubles », même si certains de leurs résidents ont fait l'objet de rencontres.

L'hétérogénéité du bâti est, de manière structurelle, une caractéristique de la Goutte d'Or, que les interventions successives au cours du XX^e siècle n'ont pas effacée. Des différences (liées à l'architecture, aux matériaux de construction, à la luminosité, à l'environnement) sont visibles, secteur par secteur, rue par rue, immeuble par immeuble et parfois même entre les différents niveaux d'un même immeuble. Ce fait permet de comprendre pourquoi, au cours de leur histoire, les différents secteurs du quartier ont connu des évolutions différenciées, notamment le quadrilatère sud de la Goutte d'Or par rapport à la zone de Château-Rouge. En ce qui concerne le questionnement relatif aux transformations du quartier de Château-Rouge en particulier, cette hétérogénéité semble jouer un rôle dans l'avancement du processus de gentrification dans les différents types d'immeubles.

Cette hétérogénéité du bâti à la Goutte d'Or, comme dans la zone de Château-Rouge, accompagne et permet une certaine hétérogénéité sociale dès la constitution du quartier, même si ce dernier conserve un caractère très populaire. Si ce trait est partagé par la plupart des faubourgs et des quartiers populaires parisiens au XIX^e siècle, l'espace de la Goutte d'Or présente la spécificité d'avoir été structuré par des fonctions résidentielles et commerciales (et non industrielles) et d'avoir été, dès l'origine, un espace d'accueil de migrants primo-arrivants.

4.1.3 Un quartier populaire, résidentiel et commerçant

Dès le début du XIX^e siècle, la logique qui a prévalu au lotissement de cette zone située aux portes de Paris a été, comme l'ont montré les sections précédentes, de loger des populations de travailleurs qui ne pouvaient pas – ou plus – être accueillies dans Paris intra-muros.

Comme pour les autres faubourgs, ces populations étaient issues de deux mouvements majeurs de peuplement : un mouvement de l'extérieur, lié à l'arrivée massive de provinciaux, et un mouvement de l'intérieur, résultant du départ des ouvriers du centre de Paris, chassés par les opérations de rénovation et l'augmentation très forte des loyers¹. Ce second mouvement de peuplement a été minoritaire à la Goutte d'Or², dont la population s'est surtout constituée tout au long du XIX^e siècle de migrants fraîchement arrivés à Paris, venus de province, principalement du nord et de l'est de la France, mais aussi de l'étranger. Encore une fois, la proximité des gares a joué un rôle important, à l'époque où la capitale, devenant un « immense chantier, un foyer d'activité industrielle et artisanale intense » (Toubon, Messamah, 1990 : 100), appelle toujours plus de travailleurs, qui doivent trouver à se loger à proximité de leur lieu de travail. Cette demande de petits logements et surtout de loyers modestes (même s'ils représentent à l'époque plus du tiers des salaires des ouvriers) pousse les

¹ L. Lazare décrit en 1869 ce déplacement forcé des habitants des classes populaires du centre vers la périphérie : « Comme nous l'avons dit, les classes laborieuses, refoulées aux extrémités de la Ville ne pouvaient retourner dans leurs anciens quartiers, par cette raison que les maisons reconstruites avec luxe et sur des terrains chèrement payés ne renfermaient plus de petits logements d'un prix accessible aux ouvriers et aux petits rentiers. Ce ne fut donc pas un simple déplacement, une promenade, mais une véritable émigration au loin qu'il leur fallut subir. [...] De là ce renchérissement des petites locations par l'accroissement de la population ouvrière. Il arriva bientôt que ces petites locations devinrent insuffisantes dans l'ancien Paris ; alors le vase trop-plein déborda, et nos ouvriers enjambant le mur d'octroi, se portèrent en grand nombre dans l'ancienne banlieue » (Lazare, 1869 : 59).

² Contrairement au 20^e arrondissement par exemple : Belleville, Ménilmontant et Charonne ont largement reçu les ouvriers chassés du centre de Paris.

propriétaires à la Goutte d'Or à tirer de meilleurs revenus de leurs immeubles, notamment en multipliant les garnis (Prost, 1998 : 10).

Cet espace périphérique de la capitale a donc eu une fonction résidentielle prédominante et structurante, dès sa constitution. À l'exception de quelques entrepôts liés à la construction et au développement des chemins de fer, il n'accueille pas d'activités industrielles. On ne trouve pas d'imbrication entre logements, ateliers et petites usines, comme à Belleville ou à Montreuil par exemple, pas de cours comme dans le faubourg Saint-Antoine, même si (comme partout à l'époque) de nombreux ouvriers travaillent chez eux, à leur domicile, des matériaux que des patrons leur fournissent (encadré 4.4). Au total, selon B. Rouleau, la fonction de cet espace résidentiel se réduit uniquement à loger des populations de travailleurs, nécessaires à l'activité de la capitale, mais non souhaitées dans les quartiers centraux et péri-centraux : « toutes ces populations, formées ou reformées aux portes de Paris, ont constitué pour la capitale un bassin de main-d'œuvre industrielle et de personnel domestique très important » (Rouleau, 1996 : 18).

L'espace de la Goutte d'Or est donc intrinsèquement un espace populaire, accueillant ceux qu'on appelle « le peuple de Paris » (par opposition aux classes supérieures et particulièrement la bourgeoisie) et produisant en retour du « peuple » (Robert, Tartakowsky, 1998 : 12)¹. Vers 1850, parmi les nouveaux Parisiens, on trouve, selon B. Marchand, peu d'ouvriers qualifiés, mais beaucoup d'ouvriers du bâtiment (maçons, charpentiers, manœuvres, zingueurs, etc.)². Les travaux de ces historiens (utilisant comme sources les matrices cadastrales), témoignent toutefois d'une grande diversité de métiers³ et les ouvriers, bien que majoritaires dans l'ensemble du quartier, ne constituent pas l'essentiel des habitants dans beaucoup d'immeubles. Y sont aussi nombreux les employés (des sociétés de chemins de fer, des postes, de magasins), mais aussi les petits commerçants et les domestiques. La domesticité représente à l'époque une part importante des emplois des classes populaires, notamment des femmes⁴ (Charle, 1991 : 316).

Toutefois, il ressort de ces quelques exemples une relative hétérogénéité sociale, les différences (de revenus, de statut social) étant importantes entre, par exemple, un « homme de peine » et un ouvrier qualifié, mais aussi entre un employé de commerce et un employé de service⁵ (Charle, 1991). Alors qu'on a tendance à regrouper dans une même catégorie les membres des couches populaires au XIX^e siècle, oubliant selon L. Chauvel que « la société de classe capitaliste du XIX^e siècle était marquée par des inégalités inter-classes déterminantes, mais en même temps par des inégalités intra-classes importantes, dans un contexte où les conditions de la classe ouvrière n'étaient pas plus homogènes que celles de la bourgeoisie » (2001 : 346), l'hétérogénéité du cadre bâti à la Goutte d'Or a permis à toutes les strates des couches populaires de pouvoir y loger.

¹ Selon J.-L. Robert et D. Tartakowsky : « l'espace du travail produit surtout du peuple en raison de son insertion dans un tissu spécifique, celui de quartiers et d'un habitat demeurés à Paris populaires plus qu'ouvriers » (1998 : 12).

² « Si ce secteur fut bien l'un des principaux employeurs des provinciaux, cela signifie que le moteur initial est à chercher dans la vague de constructions qui commença sous l'Empire » (Marchand, 1993 : 19).

³ Cette diversité est bien décrite par E. Zola dans *l'Assommoir*. Au début du roman, accoudé à la fenêtre de son hôtel meublé boulevard de La Chapelle, en face de la barrière Poissonnière, le personnage principal regarde affluer les travailleurs des faubourgs dans Paris : d'abord les ouvriers « on reconnaissait les serruriers à leurs bourgerons bleus, les maçons à leurs cottes blanches, les peintres à leurs paletots », puis les ouvrières : « aux ouvriers avaient succédé les ouvrières, les brunisseuses, les modistes, les fleuristes, se serrant dans leurs minces vêtements », et enfin les employés : « puis les employés étaient passés, soufflant dans leurs doigts, mangeant leur pain d'un sou en marchant » (2009 : 24).

⁴ 82% des domestiques non ruraux sont des femmes dans la seconde moitié du XIX^e siècle (Charle, 1991 : 316).

⁵ « Les gros bataillons travaillent dans les tramways, les compagnies de gaz, les voitures de place, les omnibus, les chemins de fer, les entrepôts ou dans les services annexes des usines. Ils peuvent être moins qualifiés que certains ouvriers, plus dépendants de leur salaire ou de leur employeur, plus déracinés car vivant dans les grandes villes ou en banlieue ou se déplacer en fonction des impératifs du service, gagner moins et avoir moins de moyens de pression tout comme les ouvriers les plus exploités » (Charle, 1991 : 296).

Cette hétérogénéité s'est maintenue tout au long du XIX^e siècle et s'est même accentuée avec le lotissement des derniers espaces vides dans la zone de Château-Rouge puisque, si les travailleurs les plus modestes trouvaient toujours à se loger dans les immeubles du type faubourien, les nouveaux immeubles, de types « parisien » et « 1900 », offraient des logements d'un meilleur niveau de confort à des habitants de classe moyenne, plus aisés et plus fortunés.

En suivant la position de J.-L. Robert et de D. Tartakowsky, il est possible d'affirmer que, si le caractère ouvrier de la Goutte d'Or l'emporte moins sur son caractère populaire, c'est en raison de la forte diversité sociale des habitants. C'est aussi ce que développe A. Prost dans ses travaux, en montrant que la dominante ouvrière s'accompagne toujours, à Paris, « d'une diversité sociale vivace et d'un brassage, d'une mobilité sociale évidente » (1998 : 59) et que les faubourgs parisiens sont bien plus des lieux de brassage que des espaces cloisonnés : « l'organisation urbaine elle-même, le cadre bâti des rues, le mode d'habitat constituent un second facteur de décroisement. La rue parisienne facilite les rencontres, avec ses boutiques en pied d'immeuble, ses logements en étage, ses concierges dans leurs loges, ses ateliers au fond des cours, ses multiples débits de boisson, cafés et bars. Certes, les rues ont chacune leur caractère et il en est de plus populaires que d'autres. Aucune pourtant n'a – ni ne peut avoir – l'homogénéité sociale d'une rue de *terraced houses* londonienne » (Prost, 1999 : 76). Cette diversité et ce brassage social se sont maintenus jusque dans les années 1950 dans la partie sud de la Goutte d'or et jusqu'aux années 1980 dans la zone de Château-Rouge. Ils ont aussi été, tout au long de l'histoire de ces espaces, des facteurs d'intégration pour des générations de nouveaux arrivants trouvant à se loger dans le quartier.

La Goutte d'Or est en effet, depuis la constitution du quadrilatère sud dans les années 1830 et 1840, un point d'entrée des migrants internes et externes, au sens où l'entend l'École de Chicago. À partir des chiffres du recensement de 1891, les travaux de J.-C. Toubon et K. Messamah montrent que, si la population de la Goutte d'Or se constitue (comme celle de Paris dans son ensemble) de 60% de personnes nées en province, elle a pour singularité d'accueillir une immigration en provenance des départements du nord et de l'est de la France (Toubon, Messamah, 1990 : 117). Ce mouvement d'immigration interne, tout en se poursuivant, est accompagné dès les années 1860 par une immigration venue de l'étranger¹ : très majoritairement des Belges, qui représentent la première colonie étrangère en nombre à la Goutte d'or en 1891, mais aussi des Allemands, des Luxembourgeois et des Suisses. Ils sont suivis dans les décennies suivantes de Russes, de Polonais et d'Italiens, les « derniers étrangers », comme les appelle M.-C. Blanc-Chaléard, précisant qu'ils prennent alors le relais des Belges et des Allemands comme journaliers et ouvriers du bâtiment (Blanc-Chaléard, 1999 : 77).

Fin XIX^e, début XX^e siècle, il n'y a pas alors de différences importantes entre migrants internes et étrangers dans les quartiers populaires, qui, selon J.-L. Robert et D. Tartakowsky, citant A. Faure, « sont de puissantes machines à absorber les migrants issus de province ou de l'étranger, des lieux de passage et des creusets, non des points de fixation et de ségrégation » (1999 : 12). L'idée sous-jacente à cette affirmation étant que « l'intégration concernait dans le passé récent tous les migrants, à commencer par les provinciaux, en tant que nouveaux venus dans un espace déjà structuré, au même titre que les étrangers, mais aussi en tant que gens issus de milieux dont les différences avec l'élément parisien – différences dans les comportements, les valeurs, la langue, etc. – étaient fortement prononcées et vivement ressenties par tous » (Faure, 1999 : 38). Les processus qui font alors venir à Paris les travailleurs provinciaux comme étrangers sont les mêmes, de même que ceux

¹ Ces migrants partagent de nombreux traits communs avec les migrants internes qui quittent alors le nord et l'est de la France pour tenter leur chance à Paris. Les Belges partagent ainsi les mêmes caractéristiques sociales que les Français venus des départements du nord : « L'immigration belge apparaît à cette époque particulièrement misérable, composée pour l'essentiel d'un prolétariat d'origine rurale, contraint à l'exode rural par l'industrialisation. Ceux qui ne se fixent pas dans les mines du Borinage et du Pays Noir passent la frontière, attirés par les primes de déplacement offertes par les industriels des filatures, ou descendent jusqu'à Paris avec une partie de la population picarde que les vastes faubourgs industriels de Lille ne parviennent pas à fixer » (Toubon, Messamah, 1990 : 121).

qui prévalent à leur intégration au sein des quartiers populaires¹. Une culture commune et fortement intégratrice prédomine dans ces espaces, à l'image de la musette, musique d'origine mi-auvergnate, mi-italienne, « la valse qui fit tourner l'ouvrier parisien vient donc de l'immigration, mi-provinciale, mi-étrangère » (Blanc-Chaléard, 1999 : 77). Les garnis, « formes transitoires et précaires d'hébergement », jouent aussi un rôle important dans cette intégration (Faure, 2000 : 93).

Ce phénomène perdure durant les années de l'entre-deux-guerres. En étudiant la population de deux rues (les rues Polonceau et de la Goutte d'Or) à partir du recensement de 1926, A. Prost a montré que se maintenait le caractère populaire, mais aussi mélangé, de ces rues, dont le gros de la population est alors constitué d'ouvriers et d'employés (Prost, 1998 : 18). Les migrants nés en province sont toujours très nombreux « dans cette population, les étrangers sont loin d'être majoritaires : nos rues accueillent surtout des provinciaux, mais qui ne sont pas mieux fortunés ou mieux préparés à tenter l'aventure. Ils habitent les mêmes garnis et fréquentent les mêmes échoppes : c'est à peine si une boutique de produits d'Italie, au 17 de la rue Polonceau, signale au passage la présence d'habitants aux goûts alimentaires spécifiques » (Prost, 1998 : 24). Les migrants nés à l'étranger sont encore très majoritairement des Italiens et, représentant une proportion inférieure à 18% de la population de ces rues, ils ne témoignent en rien de la constitution d'un ghetto, ni même de celle d'une « centralité immigrée ». A. Prost relève toutefois, à partir du nom des communes de naissance des habitants, que, parmi les personnes nées hors de France métropolitaine, un quart des hommes sont des Maghrébins.

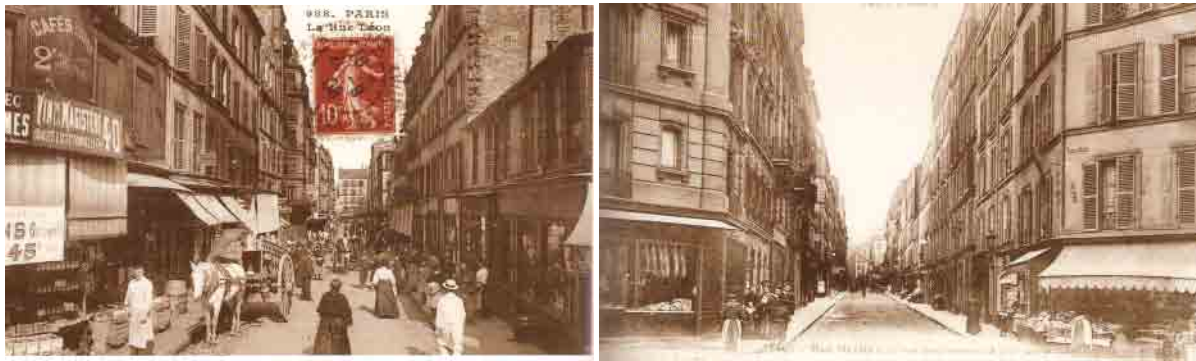
Cette immigration en provenance d'Algérie commence à être relativement importante pendant la Première Guerre mondiale, même si J.-C. Toubon et K. Messamah datent les premiers départs importants d'ouvriers nord-africains de la fin du XIX^e siècle (1990 : 128). Selon ces deux auteurs, le recensement de 1926 révèle l'arrêt des migrations en provenance de Belgique et la stagnation de celles venues d'Italie, mais aussi l'installation dans le quartier d'un groupe « d'Algériens », dont la structure socio-démographique diffère totalement de celles des autres groupes nés à l'étranger. Les migrants européens sont en moyenne plus âgés et plus qualifiés que les Maghrébins. Ils sont pour la plupart artisans, commerçants, employés ou ouvriers qualifiés. Beaucoup vivent en famille. Le groupe des Algériens se compose exclusivement d'hommes jeunes, manœuvres ou journaliers, et célibataires (Toubon, Messamah, 1990 : 140-141). Comme leurs prédécesseurs, ils trouvent à se loger dans les garnis du quartier, principalement dans le quadrilatère sud, où logements sans confort et immeubles vétustes (de type faubourien) sont nombreux et commencent à se délabrer.

Il reste enfin à décrire ce qui constitue le dernier trait caractéristique du quartier dès son origine : son caractère très commerçant (photographies 4.4). Ici aussi il s'agit d'un trait structurant. En effet, la plupart des immeubles du quartier ont compté, dès leur construction, des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, souvent deux, de part et d'autre de l'entrée du bâtiment. On trouve de nombreux débits de boissons, marchands de vin, cafetiers et cabaretier, mais aussi tous les commerces de bouche et tout ce qui constitue, selon J.-C. Toubon et K. Messamah, « une forte infrastructure destinée à satisfaire les besoins de première nécessité des familles ouvrières ou des hommes vivant seuls » (1990 : 108). Les cafés jouent ici un rôle social important, comme dans tous les quartiers populaires où les logements sont exigus, à l'exemple de Belleville (Simon, 1994 : 97). Cette infrastructure commerciale se maintient dans toute sa diversité durant l'entre-deux-guerres, comme en témoigne le travail d'A. Prost sur les rues Polonceau et de la Goutte d'Or. Ainsi, par exemple, en

¹ M.-C. Blanc-Chaléard précise que le logement, dans les quartiers populaires, représente le premier niveau de ce mélange : « Le Paris populaire s'inscrit dans un espace urbain étroit, incroyablement dense et notoirement indigent. On s'y entasse dans des immeubles sans confort, et la vie se passe dans la rue. [...] Les migrants, étrangers ou autres, trouvent des chambres dans des garnis, mais des familles parisiennes y vivent aussi. Pour autant que les sources d'époque permettent de dresser des cartes, celles-ci témoignent de l'impossibilité de constituer des ghettos. Tout au plus, des nébuleuses constituées de petits noyaux épars et emboîtés dans le reste du quartier » (Blanc-Chaléard, 1999 : 81).

1926 la rue Polonceau compte 50 commerces pour 41 immeubles et « la physionomie de la rue est ainsi marquée par la suite des devantures, des étalages et des stores de divers commerces » (Prost, 1998 : 14).

Photographies 4.4. Les commerces des rues Léon et Myrha au début du XX^e siècle



Bousquel, 2006 : 162.

L'ensemble du cadre bâti de la Goutte d'Or porte les traces de sa double fonction au XIX^e siècle : loger les classes populaires et certaines classes moyennes employées dans la capitale ; et permettre le fonctionnement d'une structure commerciale tournée vers les besoins des habitants du quartier. Toutefois, malgré ces fonctions communes, les différents secteurs du quartier ont évolué de façon différenciée au XX^e siècle.

4.2 L'évolution des différents secteurs de la Goutte d'Or au cours du XX^e siècle

À partir des années de l'entre-deux-guerres, le secteur sud de la Goutte d'Or se distingue de plus en plus du secteur nord, conséquence des différences de types de bâti mais aussi de divers processus de peuplement. Dans la partie sud, une centralité maghrébine, résidentielle et commerciale, se constitue. Dans le même temps, la partie nord conserve les caractéristiques d'un quartier populaire et mélangé comme il en existe alors beaucoup d'autres dans Paris. La dégradation rapide du secteur sud, principalement loti d'immeubles de type faubourien, accentue encore les différences avec le secteur nord, dont la majorité des immeubles, construits plus tardivement et avec de meilleurs matériaux, conservent un meilleur *standing*. Château-Rouge se différencie alors totalement de la partie sud de la Goutte d'Or, et surtout de « Barbès ».

4.2.1 La dégradation progressive du cadre bâti dans le quadrilatère sud et dans les immeubles faubouriens

Alors que les derniers immeubles de type 1900 sont à peine construits à la Goutte d'Or, dans les années 1900-1910, la dévalorisation des immeubles de type faubourien est déjà bien avancée. La dégradation du bâti dans le quadrilatère sud de la Goutte d'Or était déjà visible au XIX^e siècle, et, pour certains bâtiments, presque dès leur construction. Toutefois, cette dégradation générale des immeubles faubouriens s'accélère durant l'entre-deux-guerres. Ces constructions, aux matériaux de mauvaise qualité on l'a vu, auraient nécessité des soins importants et réguliers de la part de leurs propriétaires. Dans un premier temps, les propriétaires, cherchant une rentabilité maximum,

n'entretiennent pas les bâtiments. Or il arrive un moment où la dégradation devient telle que les travaux à faire atteignent des sommes qu'ils ne peuvent pas assumer. À une autre échelle, voyant la dégradation générale de l'ensemble des immeubles du quadrilatère sud de la Goutte d'Or, les propriétaires individuels qui pourraient effectuer des travaux dans leurs immeubles ne le font pas, préférant ne pas investir dans un quartier qui se dégrade. Dans son étude sur les rues de la Goutte d'Or et Polonceau durant l'entre-deux-guerres, A. Prost met aussi en avant un facteur économique extérieur au quartier : le blocage des loyers après la première guerre mondiale, mesure d'aide de la part du gouvernement en faveur de la population : « apparaît ici [comme] l'une des raisons de l'évolution de ces rues : les propriétaires, victimes du blocage des loyers après la guerre de 1914, n'avaient aucune raison d'effectuer des travaux. En revanche, pour conserver à leur investissement un minimum de rentabilité, il leur fallait réduire les frais et maximiser les loyers. La meilleure manière d'y parvenir consistait à multiplier le nombre de locataires, deux loyers d'une pièce rapportant toujours davantage qu'un loyer de deux pièces. Ils avaient donc intérêt non seulement à ne pas améliorer le confort des logements, mais encore à ne pas modifier leur morphologie, bien qu'elle correspondit de moins en moins aux usages des contemporains » (Prost, 1998 : 25). A. Prost décrit en réalité une paupérisation du quartier dès les années 1920 et des propriétaires qui se tournent vers un marché de locataires pauvres, contraints d'accepter des logements dégradés : « l'évolution s'explique ainsi par la combinaison d'une part de contraintes matérielles : le bâti [des] rues et la morphologie de leurs logements, les circonstances économiques qui dissuadent les propriétaires d'améliorer, voire d'entretenir leurs immeubles... » (Prost, 1998 : 27). Comme dans le quartier de Belleville à la même époque, le maintien d'un vaste parc de logements vétustes attire des personnes aux faibles revenus, ne pouvant se loger ailleurs. P. Simon souligne ainsi que « l'évolution du bâti et celle du peuplement se combinent, s'interpénètrent, s'appuient dans une chaîne d'interactions telles qu'elles semblent indissociables » (Simon, 1994 : 122).

Enfin, le manque de confort dans les appartements (parfois total : manque d'arrivée d'eau, de toilettes, etc.), explique le départ progressif des locataires qui ont les moyens de payer ce confort ailleurs. D'autant que le développement des usines autour de Paris entraîne une baisse du nombre d'ouvriers dans Paris intra-muros¹. Conformément au modèle développé par Burgess, ne restent alors que les plus démunis, qui sont souvent les migrants les plus récents. J.-C. Toubon et K. Messamah établissent un rapport très net entre conditions d'habitat et implantation étrangère à la Goutte d'Or (Toubon, Messamah, 1990 : 188). Ce sont surtout les populations issues d'Algérie, principalement des hommes, qui trouvent à se loger dans les petits logements délabrés et les hôtels meublés. À ce schéma conforme aux théories de l'École de Chicago, A. Prost ajoute deux autres facteurs explicatifs : le tarissement de l'immigration provinciale dans les années 1920 et le rôle croissant joué par des entrepreneurs eux-mêmes originaires d'Afrique du nord : « On voit bien comment ces rues ont pu devenir la Goutte d'Or des années 1950, mais l'évolution n'était pas inéluctable. Elle s'explique, nous semble-t-il, par la conjonction de deux facteurs. Le premier est la diminution, sinon le tarissement, de l'immigration provinciale. La population parisienne ne croît pas dans les années 1946-1962, et les provinciaux qui arrivent cherchent sans doute plutôt à se loger en banlieue, à proximité des emplois industriels, à moins qu'ils ne refusent tout simplement d'habiter des logements aussi dégradés que ceux de nos rues. Celles-ci accueillent toujours des immigrants, mais qui viennent désormais de plus loin. Le second facteur est sans doute l'action des commerçants et surtout des logeurs en garnis maghrébins, qui, parlant l'arabe, vont attirer naturellement des immigrants dont ils partagent la culture et les goûts » (Prost, 1998 : 26).

¹ « La crise économique, le glissement des usines du nord et de l'est parisien vers la banlieue qui tend à s'accélérer dès la fin du XIX^e siècle, et les programmes de lotissement de l'entre-deux-guerres (260 000 logements sont construits en banlieue dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi Loucheur en 1928), contribuent à vider d'une partie de leur population les arrondissements denses et surpeuplés » (J.-C. Toubon et K. Messamah, 1990 : 151).

La lente dégradation des immeubles faubouriens, qui a commencé dès la deuxième moitié du XIX^e siècle dans certains secteurs, permet ainsi de comprendre pourquoi ce bâti spécifique a fixé une partie de la population nord-africaine de la capitale dans les années 1950. Ce secteur de logement, dégradé mais abordable, était peu à peu délaissé par les anciens migrants, internes ou européens. Il n'en a pas moins cessé d'être intéressant pour une partie de ses propriétaires.

4.2.2 La constitution d'une centralité maghrébine résidentielle et commerciale dans le secteur sud

Selon J.-C. Toubon et K. Messamah, dont le travail sur cette période demeure la référence essentielle, le recensement de 1954 fait apparaître le quasi achèvement de « la phase de consolidation de l'implantation algérienne dans le quartier » (1990 : 151). Cette immigration, qui a débuté durant les deux dernières décennies, remplaçant peu à peu les migrants des vagues précédentes, a structuré l'espace de la partie sud de la Goutte d'Or.

Cette structuration ne se fait pas dans n'importe quel contexte, mais, historiquement, au moment où s'achèvent les migrations de type XIX^e siècle (provinciales et de pays européens proches) et où prend fin le modèle d'intégration des nouveaux venus dans les quartiers populaires décrit par A. Faure (1999). Ainsi, selon M.-C. Blanc-Chaléard, « l'environnement dans lequel arrive la nouvelle vague étrangère au moment de la guerre d'Algérie, n'a donc plus grand chose de commun avec celui qui survivait depuis le XIX^e siècle » (1999 : 89). Le temps de l'intégration par les quartiers populaires est terminé et le mélange culturel des décennies précédentes ne peut plus se faire : « après 1962, le temps des grandes migrations provinciales a pris fin. La région parisienne, transformée en Île-de-France, grandit surtout par accroissement naturel. À tous points de vue, le fossé qui sépare étrangers et Parisiens s'est agrandi et cela se lit dans l'espace » (Blanc-Chaléard, 1999 : 89). C'est ainsi l'époque où les familles ouvrières quittent les quartiers populaires centraux et péri-centraux pour des logements plus confortables en banlieue et où naissent les bidonvilles. Quand aux garnis, leur nombre commence à décroître dans l'ensemble de la capitale, marquant le début du déclin de cet habitat (Lévy-Vroelant, Faure, 2007).

Ce contexte national se vérifie à la Goutte d'Or. La population française (de naissance comme les naturalisés) diminue, au profit de la population étrangère et, dans ce dernier groupe, ceux qu'on appelle à l'époque les « Musulmans d'Algérie » représentent en 1954 60% des étrangers, cette proportion s'élevant à 76% dans plusieurs îlots du quadrilatère sud : « en trente ans, la population étrangère qui connaissait une grande diversité, surtout en 1926, est devenue très homogène tout particulièrement dans le sud du quartier où trois étrangers sur quatre sont Algériens » (Toubon, Messamah, 1990 : 151). Dans ce secteur sud de la Goutte d'Or, qui est celui qui compte le plus d'immeubles faubouriens, les deux auteurs établissent une relation très nette « entre la sur-concentration de la population algérienne et la forte proportion de logements d'une pièce », parmi lesquels d'anciens hôtels transformés (1990 : 155). J.-C. Toubon et K. Messamah remarquent aussi quelques regroupements de population algérienne dans la zone de Château-Rouge, particulièrement dans les rues Myrha et de Laghouat, où les immeubles faubouriens sont nombreux. Les différences sont alors très fortes avec les secteurs où les immeubles de types « parisien » et « 1900 » sont majoritaires : autour de l'église Saint-Bernard, rues de Suez, Panama et Dejean et le long de la rue Doudeauville.

La population algérienne de la Goutte d'Or présente les caractéristiques propres à de nombreux groupes de migrants (et déjà décrites par A. Prost pour les années 1920). Il s'agit d'une population venue de toutes les régions d'Algérie, jeune et essentiellement masculine, même si le nombre de femmes augmente très rapidement à partir du début des années 1950 (elles ne représentent toutefois en 1954 que 7% de la population algérienne en France (Toubon, Messamah, 1990 : 157)). La majorité de ces hommes est constituée d'ouvriers non qualifiés, employés dans les usines et sur les

chantiers d'Île-de-France, qui restent en France pour une durée de deux à trois ans avant de rentrer dans leur village et, parfois, d'effectuer un autre voyage (Sayad, 1977). Le recensement de 1954 indique que 5,5% seulement des résidents algériens de la Goutte d'Or sont commerçants. Toutefois, ce groupe, en investissant l'espace du quadrilatère sud, a contribué en quelques décennies à façonner une centralité commerciale immigrée dont le rayonnement s'est étendu largement au-delà des limites du quartier.

Les prémices de cette centralité commerciale sont à voir, selon A. Sayad, dès les années 1920, dans l'activité des hôteliers maghrébins : « aussi, les premiers commerces qu'ouvrirent les immigrés algériens étaient-ils des meublés, des garnis, même si ces lieux devaient servir en même temps pour la restauration, pour les loisirs et les rencontres » (cité par J.-C. Toubon et K. Messamah, 1990 : 202). Avec les hôtels, les premiers fonds de commerce appropriés par des Algériens sont des bars, des cafés et des restaurants, dans les rues du sud du quartier : les rues de Chartres, Charbonnière et de la Goutte d'Or. Les Algériens sont ici « favorisés » par rapport aux autres étrangers, car, depuis une loi de 1915, l'activité de débitant de boisson est interdite aux étrangers¹ (Zalc, 2010 : 47) mais pas aux ressortissants de l'Algérie alors française. De plus, comme à Belleville pendant l'entre-deux-guerres², ce processus d'appropriation des lieux de sociabilité (par achat des fonds de commerce, ou par gérance d'établissements dont les propriétaires restent français) est rendu d'autant plus aisé que le nombre de cafés, de bars et d'hôtels est très élevé (Simon, 1994 : 97). Les commerçants algériens à la Goutte d'Or se spécialisent ainsi dans les hôtels-bars-restaurants, puis, très rapidement ensuite, dans les épiceries. L'alimentation est la deuxième activité qui se met en place, après l'hôtellerie : boucheries, débits de vin, épiceries spécialisées dans les produits orientaux se diffusent et prennent une « dimension notable » dans les années 1940-1950 (Toubon, Messamah, 1990 : 206). Cette première infrastructure est rapidement complétée par des boutiques de tailleurs et des salons de coiffure. Enfin, à ces commerces légaux s'ajoute dans les années 1950 une forte économie souterraine (liée à divers trafics, au marché noir et au développement de la prostitution), qui contribue à renforcer le rayonnement du quartier et à développer une « centralité à la marge » (Toubon, Messamah, 1990 : 206).

La guerre d'Algérie renforce encore cette marginalité de la partie sud de la Goutte d'Or, considérée par les pouvoirs publics et par l'opinion publique comme un « territoire algérien », au sens politique du terme. Cette période trouble a une incidence sur le développement de l'infrastructure commerciale algérienne : en effet, les incidents et les violences qui se multiplient dans le secteur sud du quartier, notamment dans les rues de Chartres, de la Charbonnière et de la Goutte d'Or, incitent les commerçants les plus exposés (Algériens et Français) à vendre leurs fonds de commerce (Toubon, Messamah, 1990 : 212). Dans les années 1960, une deuxième vague de commerçants maghrébins s'installe ainsi dans le sud du quartier, remplissant le vide laissé par le départ des entrepreneurs de la période précédente. Cependant, la présence de locaux commerciaux vides, fondamentale pour comprendre l'implantation de cette infrastructure commerciale maghrébine, n'est pas uniquement liée aux conséquences de la guerre d'Algérie. Le vieillissement des commerçants français, comme des boutiques, et la dévalorisation des immeubles jouent un rôle important : alors que des locaux se libèrent par effet de génération, ils ne trouvent pas d'autres repreneurs que des entrepreneurs maghrébins. Pour ces derniers, la vétusté du cadre bâti et la dévalorisation générale du quartier permettent des installations à peu de frais et la population maghrébine résidant sur place crée une demande en produits spécifiques (et communautaires selon la typologie de G. Simon et E. Ma Mung, 1990) à laquelle ils répondent.

¹ En plus de limiter le nombre de spiritueux, cette loi prévoit que le débitant doit être de nationalité française ou avoir une résidence de plus de cinq ans en France, dans les colonies ou dans les pays de protectorat (Zalc, 2010 : 47).

² Les étrangers qui s'installent à Belleville durant la période de l'entre-deux-guerres sont principalement des Juifs d'Europe de l'Est (en provenance de Russie, de Pologne et de Roumanie), des Arméniens ou des Espagnols (Simon, 1994 : 91).

L'installation de familles maghrébines dans les années 1960 et 1970, à la Goutte d'Or et dans le reste de l'Île-de-France, est un phénomène important pour comprendre la diversification croissante des activités commerciales et la polarisation exercée par le quartier. En plus des commerces alimentaires, et notamment des boucheries musulmanes, les boutiques liées aux besoins de consommation des familles se développent : bazars de toutes sortes, magasins de tissus, de meubles et d'ustensiles, bijouteries, bagageries, etc. Pour trouver ces produits qui ne sont pas de première nécessité, mais qui sont moins chers qu'ailleurs du fait des prix pratiqués par les commerçants de la Goutte d'Or, les familles immigrées peuvent venir de toute l'Île-de-France, parfois même de plus loin encore. La centralité commerciale maghrébine de la Goutte d'Or se développe à cette époque, s'appuyant sur toutes les boutiques du secteur sud du quartier, mais aussi sur les commerces de tissus autour de la station de métro Barbès, le marché de tissus Saint-Pierre et les magasins Tati (et plus anciennement les magasins Dufayel). Émerge alors « Barbès » en tant qu'espace distinct de l'ensemble de la Goutte d'Or (dont il comprend néanmoins tout le secteur sud) : un espace marchand, populaire, fortement lié au textile bon marché. « Barbès » n'est pas un espace délimité, un quartier au sens strict du terme, c'est plutôt, selon E. Lallement, une « situation sociale particulière dans la ville » (Lallement, 2010 : 29). Les limites de cet espace sont fluctuantes, comme l'écrit L. Chevalier en 1988 : « et puis voilà que, depuis les années 50, la Goutte d'Or est devenue peu à peu Barbès, pendant que ledit Barbès se mettait à grignoter, puis à accaparer, une partie de Montmartre » (Chevalier, 1988 : 10).

Toutefois, c'est uniquement le secteur sud de la Goutte d'Or qui se fond dans un « Barbès » aux immeubles décatés mais mondialement célèbre et qui constitue, en lien avec une infrastructure commerciale dense et efficace, une centralité commerciale maghrébine d'importance régionale, voire internationale à une certaine époque. La partie nord du quartier, notamment la zone autour de l'église Saint-Bernard et le secteur de Château-Rouge, évolue d'une manière complètement différente de celle du quadrilatère sud.

4.2.3 Le maintien d'un espace socialement mixte à Château-Rouge

Cette zone nord du quartier, construite plus tardivement que la zone sud et majoritairement lotie d'immeubles de rapport « parisien » et de type « 1900 » (même si les immeubles faubouriens y sont nombreux) ne subit pas, au cours du XX^e siècle, les mêmes évolutions spatiales et sociales que les rues du sud du quartier.

Les secteurs d'immeubles de rapport « parisiens » et de type « 1900 », principalement les rues Dejean, Panama, Suez, conservent une population très majoritairement française au cours du XX^e siècle. Des migrants de l'intérieur et de l'extérieur continuent d'y trouver des logements, mais sans qu'émerge un groupe particulier, et toujours en nombre inférieur aux personnes de nationalité française. L'étude des actes de propriété de certains logements témoigne ainsi de la succession d'occupants aux origines diverses (Italiens, Espagnols, Yougoslaves, Polonais, Algériens, Tunisiens), en lien avec l'histoire de l'immigration en France (encadré 4.5). À partir des années 1962, des rapatriés s'y installent, notamment des familles juives, mais aussi des familles algériennes. Cette succession n'a rien d'exceptionnel pour un quartier populaire comme ce secteur nord de la Goutte d'Or ; mais elle ne rappelle pas non plus ce qui se déroule aux mêmes époques dans les immeubles faubouriens de la zone sud où, dans certains îlots, la population est à près de 75% algérienne dès les années 1950.

Les immeubles faubouriens de la rue Myrha accueillent plus de résidents algériens que ceux de type « parisien » ou « 1900 » dès les années 1940 et 1950, propriétaires ou locataires (souvent de compatriotes dans ce dernier cas). Dans l'immeuble observé rue Myrha, les familles de certains des derniers propriétaires (des femmes d'origine algérienne, très âgées en 2007-2008) sont arrivées dès les années 1950. Ce mouvement s'est accéléré après la fin de la guerre d'Algérie. À l'inverse, dans les zones qui comptent les plus beaux et les plus grands logements, les étrangers sont quasiment absents. Ainsi, selon les chiffres donnés par J.-C. Toubon et K. Messamah, en 1954, les sept îlots

autour de l'église Saint-Bernard ne comptent que 58 étrangers pour une population totale de 2526 personnes (Toubon, Messamah, 1990 : 152).

Encadré 4.5. Les différents propriétaires d'un logement rue de Suez : un témoignage d'histoire sociale

Ce logement de trois pièces est situé côté rue, au deuxième étage, dans l'immeuble enquêté rue de Panama, construit dans les années 1880 par la « Société Immobilière de la rue de Clichy ». L'immeuble est acquis en 1937 par une compagnie d'assurances, la société « Lloyd de France vie », qui le gère sous le nom de « Société Immobilière du 5 rue de Suez ». À partir de 1953, l'administrateur se charge de vendre les appartements un par un, le plus souvent aux locataires qui les occupent déjà.

1956 : L'appartement est acheté par Rodolfo (retraité) et Elisabeth Zucchiatti (sans profession), nés à Majano (Italie) en 1896 et 1897. Rodolfo meurt en 1974 et Elisabeth en 1976. Au moment de leur décès, le couple résidait dans l'immeuble voisin. L'appartement était en location. Leur fils, Dino Zucchiatti, né à Majano (Italie) en 1920, employé d'entretien résidant dans le 17^e arrondissement, met l'appartement en vente quelques années après la mort de sa mère.

1981 : L'appartement est vendu à Moïse et Nina Melih, lui à la retraite, elle « sans profession », nés à Tunis en 1925 et en 1928. Nina meurt en 1986 et Moïse en 1994. L'appartement demeure inoccupé quelques années, le temps que s'organise la succession.

2000 : Les 7 enfants de la famille Melih, résidant tous à Paris ou en Israël, vendent l'appartement à Gwenaëlle (animatrice de la Ville de Paris, née aux Lilas en 1971).

2007 : Gwenaëlle vend l'appartement à Hélène (sage-femme née à Grenoble en 1977) et Éric (humanitaire, né au Mans en 1974), pour acheter un autre appartement plus grand rue Doudeauville.

Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

Au total dans les années 1950 et 1960, malgré des différences liées aux types d'immeubles et à leur localisation, la zone de Château-Rouge est occupée par des populations d'origines diverses, mais très majoritairement françaises, des ouvriers, plutôt qualifiés, et des employés de toutes sortes. L'image du quartier ressemble à celle de beaucoup de quartiers parisiens de l'époque et apparaît même plus positive que d'autres.

C'est ainsi l'avis de Suzanne (75 ans, couturière à la retraite), arrivée en 1952 dans le bâtiment sur cour de l'immeuble enquêté rue de Suez. Née dans le 11^e arrondissement où elle a passé son enfance, été à l'école et fait son apprentissage, elle s'est installée à 21 ans avec son mari dans un studio, en tant que locataire et témoigne de son enthousiasme à l'époque :

« Je suis partie du 11^e, je me rappelle ma belle-mère, enfin mon ex belle-mère, paix à son âme, puisque maintenant ils sont partis aussi. Elle disait « oh lala, je suis contente que vous êtes dans le 18^e », parce que c'était un beau quartier et le 11^e n'était pas formidable. Il était plutôt arabe à l'époque [...] puisque quand je suis partie c'était cinquante-deux, mais jusqu'en soixante-deux c'était beaucoup des quartiers arabes. Et ma foi, j'étais bien contente ». (Suzanne, 75 ans, couturière à la retraite)

Cette image valorisante domine aussi dans les témoignages de personnes qui se sont installées dans le quartier, ou qui y ont passé leur enfance, dans les décennies suivantes. Ainsi Chantal, (42 ans, secrétaire médicale), scolarisée dans le quartier dans les années 1970, garde un souvenir très positif de l'école à cette époque¹ :

« On est tous des mêmes écoles, on avait les mêmes chances au départ. Voilà, mais il y avait suffisamment de mixité pour qu'il y ait un creuset au départ, avec des références d'ici et puis une assimilation normale, qui ne posait absolument

¹ Chantal regrette la disparition de cette ambiance-là aujourd'hui et a fait le choix de mettre sa fille de 9 ans dans une école privée.

pas problème. Moi je ne me souviens pas du tout de trucs de racisme quand j'étais gamine ». (Chantal, 42 ans, secrétaire médicale)

Albert (56 ans, enseignant à la retraite) est né au Maroc, où il a passé son enfance, dans une famille de pieds-noirs. Il s'est installé dans le quartier en 1984. Très proche des vieux résidents de son immeuble, il connaît bien l'histoire sociale du quartier, dont les aspects populaires et le mélange culturel lui ont beaucoup plu au moment de son installation.

« C'était beaucoup plus mélangé quand je suis arrivé. Il y avait quand même pas mal de Juifs, d'Arabes. C'était beaucoup plus mélangé comme population étrangère. Il y avait quand même aussi beaucoup de Français. [...] C'était un quartier où les gens venaient de province, c'était un quartier d'immigration, un quartier assez pauvre. Et puis petit à petit c'est devenu quand même un quartier de classes moyennes, petite bourgeoisie, moyenne, employés. Et puis après quand il y a eu les rapatriés d'Algérie et tout ça, ça a remplacé ces gens là ». (Albert, 56 ans, enseignant à la retraite)

Sur le plan commercial, l'évolution du secteur nord du quartier, et particulièrement de la zone de Château-Rouge, a aussi été très différente de celle du secteur sud. Malgré une réelle implantation des commerçants maghrébins, notamment dans l'hôtellerie, la restauration et l'épicerie, les commerces sont toujours restés tournés vers les résidents. Ainsi, en 1953, dans l'immeuble « parisien » enquêté rue de Suez, un café tenu par une famille de Français est repris par M. Z, un Algérien qui achète alors le local et le fond de commerce, sans y effectuer aucun changement. La densité des commerces est forte à Château-Rouge des années 1950 aux années 1980, mais elle n'a rien à voir avec une centralité commerciale immigrée. Les commerces de bouche, comme les coiffeurs et les vendeurs de vêtements, sont tout à fait typiques des quartiers parisiens à cette époque : cavistes, primeurs, bouchers, charcutiers, marchands de charbon, etc. La continuité est totale avec les commerces nombreux de la Belle Époque, décrits dans les sections précédentes, comme en témoignent les souvenirs des résidents enquêtés :

« Oh la la, c'était formidable. Il y avait d'abord une cave. Ce que vous voyez maintenant, ED au milieu, c'était une cave de vin, assez grande. Ils vendaient tout ce que vous vouliez comme apéritifs, comme vins, c'était au tonneau, à la bouteille. En face ici il y avait un marchand de vin. Nous avions des boutiques. Nous avions un coiffeur dans la rue, tout ça. Nous avions une teinturerie. On avait beaucoup de gens, bien sûr, comme moi je suis arrivée en 52 puisque moi j'avais aussi un Godin, j'ai pas cassé ma cheminée, mais nous avions du charbon, nous avions des Bougnats. Le marché il était formidable, nous avions des bouchers, nous avions deux fromageries, nous avions des poissonniers, un volailler. C'était un joli petit marché. Vous aviez les ventes de persil, de machin, je sais pas comment vous dire. Il y avait la fromagerie, le marchand de légumes. Vous aviez des fruits un peu plus, un service un petit peu plus hautain c'est-à-dire des légumes un petit peu plus chers. Mais en face vous aviez tous les légumes, les poireaux, les pommes de terres... » (Suzanne, 75 ans, couturière à la retraite, à propos du marché dans les années 1950-1960)

« Quand j'étais gamine, le marché Dejean était un petit marché traditionnel. Il y avait un immense marchand de vin, fruits et légumes, il y avait un volailler, un tripier, ça n'existe plus, le dernier il a fermé pendant la vache folle. Voilà, et puis c'était dans mon souvenir une ou deux grandes familles de Bretons, propriétaires, qui avaient tous les commerces » (Florence, 41 ans, conseillère au Ministère de la Défense, à propos du marché dans les années 1970)

« Et je suis tombé amoureux du marché Dejean, qui à cette époque était un marché beaucoup plus varié. C'était beaucoup plus varié » (Albert, 56 ans, enseignant à la retraite, à propos du marché dans les années 1980)

Jusque dans les années 1970, la zone de Château-Rouge apparaît très différente de celle du quadrilatère sud de la Goutte d'Or. Les immeubles sont en meilleur état, la population est plus aisée que dans la zone sud du quartier et les commerces diversifiés. Cette partie de la Goutte d'Or n'appartient en rien à la centralité maghrébine qui se structure dans le sud du quartier. Toutefois, ces différences ne semblent dues qu'à un effet d'inertie : les éléments du déclin sont en place durant ces décennies, en lien avec des facteurs internes et des facteurs externes. La dévalorisation avancée du quartier de Château-Rouge dans les années 1990-2000 résulte en grande partie des actions qui ont, ou non, été réalisées durant les trois ou quatre décennies qui ont précédé.

4.3 Processus de dévalorisation et facteurs de revalorisation à Château-Rouge

Avec environ trente ans de décalage par rapport au secteur sud de la Goutte d'Or, la zone de Château-Rouge entre dans un cycle de dévalorisation à partir des années 1980, au moment où une grosse opération de rénovation est menée dans la partie sud du quartier. Cette dégradation du quartier, conjointement à la crise du petit commerce et à un effet de génération, permet l'ouverture des premières boutiques africaines du quartier, qui deviennent de plus en plus nombreuses au fil des années et du vieillissement des commerçants en place. Des activités illégales et illicites se développent aussi, participant à la construction de l'image d'un quartier « pauvre », « immigré » et « dangereux ». À partir de la fin des années 1990 et du début des années 2000, Château-Rouge entre dans un nouveau cycle de revalorisation, lié à des éléments contextuels à l'échelle du quartier et à celle de l'agglomération.

4.3.1 L'opération Goutte d'Or sud et la dévalorisation de Château-Rouge dans les années 1980-1990

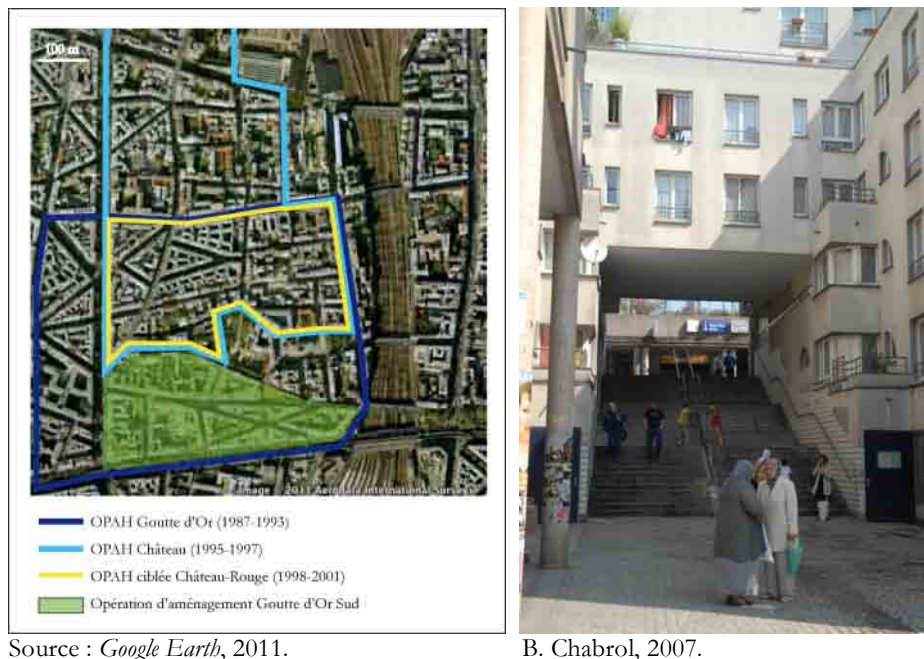
Sous couvert de lutte contre l'insalubrité, la rénovation de la partie sud de la Goutte d'Or s'est inscrite dans un contexte plus large de reconquête des espaces populaires du nord et de l'est parisien, à un moment où, du fait de la désindustrialisation, ils avaient perdu leur fonction de « réserve des classes populaires » (Simon, 1994 : 122) et de « bassin de main-d'œuvre » (Rouleau, 1996 : 18). De périphériques, voire marginaux, ils sont devenus de plus en plus centraux dans le contexte d'extension de l'agglomération parisienne. Leur intégration à une capitale moderne est ainsi devenue un enjeu politique, tout autant qu'économique, dans un moment de très forte revalorisation du foncier et de l'immobilier. Ce faisant, pour la seconde fois de leur histoire, ces quartiers (comme la Goutte d'Or ou Belleville) sont devenus l'objet d'une certaine convoitise. Cependant, à la différence du XIX^e siècle, les pouvoirs publics ont joué et jouent toujours un grand rôle dans ces transformations.

La reconquête urbaine et sociale du nord et de l'est de Paris s'amorce au début des années 1980 (suite aux décennies de rénovation et de réhabilitation des quartiers centraux), après plusieurs années de dénonciation de la situation et dans un contexte de compétition politique entre la Ville de Paris et l'État. Le manque de logements sociaux est vivement dénoncé, « la sortie du rapport Merlin sur la question du logement à Paris et les discussions qui s'établissent entre L. Jospin et J. Chirac à l'occasion du lancement de cette opération, débouchent également sur l'accord État/Ville du financement de 10 000 logements sociaux à Paris pour 1984-1985 » (Toubon, Messamah, 1990 : 730). L'est et le nord de Paris, et notamment les quartiers de Belleville et de la Goutte d'Or, qui comptent beaucoup de populations immigrées, représentent, avec leurs immeubles insalubres à démolir, une vaste zone d'espaces disponibles pour construire des logements sociaux.

L'opération a commencé en 1983 dans le secteur sud de la Goutte d'Or, alors que le quartier était « au sommet d'un processus de marginalisation » selon Y. Fijalkow (2007 : 81). Cette opération, très coercitive, a concerné les îlots sud, là où se trouvaient les immeubles les plus dégradés, les logements les plus petits et les moins confortables, mais aussi la très forte densité de commerces maghrébins. Il s'agissait alors de démolir 1985 logements, d'en construire 620 et d'en réhabiliter 1615. Un dispositif très coercitif de procédures d'expulsion (procédures de résorption de l'habitat insalubre –RHI et de déclaration d'utilité publique –DUP) et d'obligation de travaux (dans le cadre d'un périmètre de restauration immobilière –PRI) a été mis en place dès 1983. Les deux premières procédures visaient les immeubles désignés à démolir dès le début de l'opération. Quant à la restauration immobilière, elle donnait trois ans aux propriétaires pour effectuer les travaux demandés. S'ils n'avaient pas été effectués dans le temps imparti, les propriétaires pouvaient être expropriés dans le cadre d'une DUP et l'immeuble démolir. C'est pourquoi plusieurs vagues de démolition se sont succédées pendant plus de dix ans.

Au total, l'opération Goutte d'Or sud a duré jusqu'au milieu des années 1990, conjointement au déroulement de plusieurs OPAH dans l'ensemble du quartier (figure 4.2). Si une part des anciens habitants a été relogée sur place, l'infrastructure commerciale maghrébine a en partie disparu et a été complètement déstructurée. L'architecture de cet espace a été modifiée et des immeubles neufs ont remplacé les vieux immeubles de type faubourien, les façades ont été réalignées et le parcellaire ancien légèrement remodelé, même si la trame urbaine originelle a été en partie conservée. Selon J.-C. Toubon et K. Messamah (qui expriment dans leur étude leurs réticences par rapport aux moyens mis en place pour rénover le quartier), le parti architectural et urbain développé dans cette opération tendait « à banaliser, à normaliser l'espace, en lui gommant notamment toute évocation symbolique, tout marquage qui pourrait renvoyer à la population actuellement en place », c'est-à-dire à la population algérienne (1990 : 736).

Figure 4.2. Le secteur d'intervention à la Goutte d'Or dans les années 1980-1990



Source : Google Earth, 2011.

B. Chabrol, 2007.

Si cette opération ne concernait que le secteur sud, limité par la rue Polonceau, il est intéressant de voir quelles ont pu être les répercussions dans la zone immédiatement au nord. Les délimitations de périmètres d'opération ne sont pas étanches et les processus qui se déroulent dans un espace urbain ont bien souvent des conséquences dans les espaces proches. C'est ce qui semble s'être passé entre la partie sud de la Goutte d'Or et Château-Rouge dans les années 1980 et 1990.

Conséquence immédiate dès le début de l'opération Goutte d'Or sud, dans les années 1980, un effet d'attente a joué pleinement dans la partie nord du quartier, où certains immeubles, étaient aussi très dégradés. Beaucoup de copropriétés en difficultés n'ont pas eu les moyens, à l'époque, de réaliser es travaux nécessaires à une amélioration du bâti, malgré les OPAH mises en place. Par ailleurs, certains propriétaires (occupants ou non) ont préféré attendre et observer le déroulement de l'opération dans le sud du quartier. Des attitudes semblables ont été observées à Belleville durant les mêmes années (Simon, 1994). En effet, pour les propriétaires ou les copropriétaires d'immeubles situés à proximité d'une grosse opération de rénovation, deux *scenarii* peuvent se dessiner à court ou moyen termes : première possibilité, l'action publique, en remplaçant dans la dynamique générale de la ville la portion rénovée, peut avoir un effet revalorisant sur les espaces situés à proximité qui, par ricochet, bénéficient d'un changement d'image positif ou de meilleures infrastructures. Deuxième possibilité, à l'inverse, alors que l'action publique s'attaque volontairement à un espace urbain précis,

il arrive de voir s'effondrer des secteurs proches qui pourtant semblaient ne pas être aussi dégradés que l'espace rénové.

Ce deuxième *scenario*, pour de multiples raisons qu'il s'agit à présent de détailler, s'est déroulé à Château-Rouge à partir de la fin des années 1980, au moment de la rénovation du secteur sud de la Goutte d'Or. Une partie des propriétaires, qui n'en avait pas les moyens, refusait de payer pour les autres, ou était attentive à ce qui se déroulait dans la partie sud du quartier, a très peu, voire pas du tout, investi dans l'entretien des immeubles. C'est particulièrement le cas en ce qui concerne les propriétaires bailleurs d'immeubles faubouriens, à l'exemple de certains propriétaires des rues Myrha et Léon, qui, (exactement comme ce qui s'était produit dans le secteur sud quelques décennies auparavant) ont préféré tirer au maximum profit des loyers : en louant relativement cher de très petites surfaces à des populations ne trouvant pas à se loger ailleurs. D'autres, propriétaires occupants, n'ont tout simplement pas eu les moyens d'entretenir des copropriétés en grandes difficultés pour certaines. Ce manque d'investissement pendant les années 1980-1990 n'a fait qu'accentuer très rapidement la dégradation des immeubles. Cependant, il faut remonter plus loin pour comprendre ce désinvestissement lié à l'effet d'attente : vu la dégradation progressive des immeubles de type faubourien tout au long du XX^e siècle, les sommes à engager pour les rénover dans les années 1980 auraient été beaucoup trop importantes pour les propriétaires bailleurs, qui de plus, risquaient de se voir exproprier dans le cadre d'une nouvelle DUP quelques années plus tard. La dégradation accélérée des immeubles faubouriens à Château-Rouge dans les années 1980 et 1990 (décennie où elle devient très visible) n'est que la somme de tout ce qui n'a pas été fait durant quasiment tout le XX^e siècle.

Cette baisse, ou cette absence, d'entretien, n'est pas uniquement le fait des propriétaires bailleurs d'immeubles de type faubourien. Elle se retrouve en réalité dans presque tous les immeubles de type « parisien » (même lorsqu'ils comptent de nombreux propriétaires occupants) et dans les immeubles de type « 1900 » qui sont passés, dans les années 1950, de l'unipropriété à la copropriété (encadré 4.5). Quel que soit le statut du propriétaire d'origine, les logements de ces immeubles ont commencé à être vendus (souvent à des locataires occupants) à partir des années 1950. L'accession à la propriété d'une partie de la population devient alors un objectif gouvernemental, facilité par l'accès de presque toutes les catégories sociales au crédit immobilier.

Dans les immeubles observés et enquêtés dans le cadre de l'enquête « Suivi d'immeubles », le passage à la copropriété correspond aussi à un besoin de travaux nécessitant des investissements importants de la part des propriétaires. Pour ces derniers, la conjoncture devient donc, à partir des années 1950-1960 et tout au long du XX^e siècle, favorable à la vente à la découpe de leurs biens : après en avoir obtenu des loyers pendant des décennies, à un moment où se développe l'accession à la propriété et où ils auraient dû investir dans des travaux importants d'entretien. L'exemple est flagrant en ce qui concerne les immeubles des rues de Suez et de Panama. Une fois le coût de la construction amorti dans les années 1930, les immeubles ont été vendus aux actionnaires, qui les ont ensuite très rapidement revendus aux locataires occupants. Ainsi, Suzanne (75 ans, couturière à la retraite), installée depuis 1952 dans l'immeuble enquêté rue de Suez, est devenue propriétaire de son logement en 1962, comme tous ses voisins à la même époque (dont M. Zuchiatti, encadré 4.5). Leur immeuble avait alors besoin d'un ravalement, d'une réfection de la toiture et de lourds travaux de plomberie. Si quelques menus travaux ont été réalisés des années 1960 aux années 1980, les travaux lourds ont été repoussés d'année en année par les copropriétaires qui n'avaient pas les moyens de les engager. Cette situation se retrouve dans tous les immeubles de types faubourien et parisien à Château-Rouge, ainsi que dans certains immeubles de type « 1900 ».

La dégradation visible du bâti à Château-Rouge résulte pour certains secteurs d'un attentisme des propriétaires, dû au déroulement des opérations de rénovation dans le secteur sud de la Goutte d'Or, mais aussi, et sans doute principalement, d'un long cycle de dévalorisation commencé dès les années 1950-1960.

La situation est devenue critique dans les années 1990 du fait de l'appauvrissement des copropriétés et du vieillissement des habitants. Face au constat de la dévalorisation générale de l'ensemble de la Goutte d'Or et de leur propre immeuble, les propriétaires occupants qui avaient les moyens financiers d'acheter un logement ailleurs, ou qui possédaient déjà un autre logement (une résidence secondaire par exemple) ont quitté le quartier, soit en vendant, soit en mettant leur bien en location. La baisse des prix de l'immobilier dans les années 1990 a empêché les propriétaires occupants moins fortunés de les suivre : la vente de leur logement ne leur permettant pas d'acheter un autre logement ailleurs, ces populations se sont retrouvées en quelques sortes captives du quartier. Dans le même temps, les ventes qui se déroulaient tout de même ont permis l'installation de propriétaires peu fortunés, souvent dans les logements les plus dégradés (immeubles de type faubouriens, appartements dans les étages bas ou sur cour dans les immeubles de type « parisien » ou « 1900 »). Cet appauvrissement général des propriétaires occupants, couplé au désinvestissement des propriétaires bailleurs, à une époque où ces immeubles auraient nécessité des investissements très lourds pour être entretenus, expliquent l'état de dégradation du quartier de Château-Rouge à la fin des années 1990. L'existence d'une population captive de propriétaires vieillissants permet aussi de comprendre pourquoi de nombreux logements se sont libérés d'un coup dans les années 2000 et pourquoi certains étaient aussi vétustes (créant une partie des conditions nécessaires à la gentrification).

Dans les années 1980-1990, un parc social de fait est apparu dans la zone de Château-Rouge¹. Comment cette zone de Château-Rouge, dont les caractéristiques structurelles différaient de celles de la partie sud de la Goutte d'Or, a-t-elle pu se transformer dans certains secteurs au point de prendre la fonction d'accueil de populations immigrées et de logement de populations très défavorisées qu'avait jusqu'alors le quadrilatère sud ?

Le rôle des propriétaires absenteïstes, mais aussi de certains propriétaires occupants, est ici évident dans le contexte de dévalorisation décrit plus haut. Des stratégies de rentabilité à court terme sont ainsi mises en place, alors que, dans un contexte francilien de pénurie de logements et d'exigences croissantes de garanties de la part des bailleurs, toute une frange de la population rencontre des difficultés à se loger (familles et personnes seules immigrées, sans-papiers, personnes âgées aux revenus modestes), tous ceux que le logement social ne peut plus accueillir et qui n'ont pas d'autre solution que de se tourner vers ce secteur du parc privé² (Bouillon, 2009b : 41). Les logements vétustes et sans confort (parfois sans salles de bains ni toilettes, dans des immeubles de plus en plus dégradés, sont loués, souvent très cher, à des populations fragilisées plutôt que d'être rénovés à perte. C'est durant ces années que des familles originaires d'Afrique subsaharienne, en situation de précarité, trouvent à se loger dans le quartier, dans des logements exigus, parfois insalubres et dangereux (présentant pour certains des risques de saturnisme). Les hôtels meublés, héritiers d'une époque révolue, continuent par ailleurs d'assurer leur fonction de logement de populations défavorisées : vieux immigrés maghrébins, dont certains font la navette entre leur pays d'origine et Paris, familles en situations de précarité. Toutefois, une partie des hôtels situés dans le sud du quartier ayant été fermés ou démolis dans le cadre de l'opération « Goutte d'Or sud », cette forme d'habitat se concentre dans le nord du quartier. En 2000, le secteur de Château-Rouge en comptait quinze sur les trente-cinq de la Goutte d'Or et les cent trente-trois du 18^e arrondissement (Observatoire de la Vie Locale de la Goutte d'Or, 2005 : 29).

Le phénomène des squats se développe aussi à Château-Rouge dans les années 1990 et au début des années 2000. Ces derniers résultent de différents processus et concernent deux types de

¹ Ce dernier est difficile à chiffrer mais, l'objectif est plutôt ici de décrire des processus que de produire des chiffres.

² D'autant que des pans entiers du secteur privé, autrefois accessibles aux catégories les plus modestes, ont disparu « sous le coup des rénovation urbaines et des spéculations immobilières, les logements bon marché disparaissent. Les garnis, les chambres de bonne, les appartements soumis à la loi de 1948 (qui plafonne strictement les augmentations de loyer), tous ces logements peu coûteux sont détruits, ou réhabilités » (Bouillon, 2009b : 41).

populations : les immigrés, dont des familles avec enfants, et des toxicomanes. Résidence permanente pour certains, ou point de chute ponctuelle pour d'autres, il s'agit par définition d'occupation illégale de lieux privés (Bouillon, 2009a : 5). Quels qu'ils soient, ils apparaissent aux yeux des autres habitants du quartier comme des « lieux de non-droit », pérennisés par la démission des pouvoirs publics (Coutant, 2000 : 17).

4.3.2 La transformation de la structure commerciale

Parallèlement à cette dévalorisation progressive sur le plan résidentiel, le quartier de Château-Rouge subit une crise sur le plan commercial. Cette crise du commerce de détail dans les centres-ville et les quartiers anciens est générale en France depuis les années 1970. C'est en effet l'époque où la grande distribution transforme les habitudes de consommation en installant ses magasins dans les périphéries urbaines. Alors que tenir une boutique devient de moins en moins rentable, les commerçants arrivés à l'âge de la retraite ont de plus en plus de difficultés à trouver des repreneurs à leurs activités. Cette situation touche Château-Rouge, comme le reste de Paris, à partir des années 1970. Toutefois, en plus des fermetures pour départ à la retraite, certains commerçants (minoritaires semble-t-il), voyant le quartier changer et se dévaloriser, le quittent pour s'installer ailleurs, à l'exemple du crémier de la rue Dejean, parti rue Lepic (18^e arrondissement) dans les années 1980 et dont l'enseigne est demeurée depuis (photographies 4.5). Quoiqu'il en soit, la fermeture des commerces à partir des années 1970-1980 tient surtout à un effet de génération. La conséquence immédiate qui en découle réside dans la disponibilité, croissante au fil du temps, de locaux commerciaux.

Photographies 4.5. Les enseignes de l'ancienne crèmerie : traces d'un passé récent



B. Chabrol, 2006 et 2007.

L'existence de locaux disponibles permet l'implantation de nouveaux commerces, tenus par des immigrés. Ces derniers proviennent de deux mouvements distincts : l'installation de commerçants venus du sud du quartier, en lien avec la rénovation du secteur sud de la Goutte d'Or ; et l'installation de commerçants extérieurs à la centralité maghrébine de Barbès, qui ne peuvent pas s'y implanter faute de place et de réseaux, mais qui cherchent à s'en approcher pour profiter, en quelque sorte, de cette rente de situation.

D'après un recensement effectué en 1984 par l'association « Paris Goutte d'Or », 133 commerces ont été touchés par les démolitions dans le cadre de l'opération Goutte d'Or sud. Selon J.-C. Toubon et K. Messamah, en 1987, un seul commerçant aurait fait une demande pour être réinstallé

dans le secteur, ce qui apparaît comme très surprenant. La plupart ont en fait préféré réinvestir dans d'autres quartiers¹ et, pour un certain nombre, juste au nord, dans la zone de Château-Rouge, là où des locaux commençaient à se libérer. Dans un deuxième temps, la diversification de l'immigration a pleinement joué, et les locaux disponibles dans la zone de Château-Rouge ont permis à de nouveaux commerçants de s'installer. Ce fut le cas notamment de Tunisiens, qui ne trouvaient pas leur place dans le dispositif algérien au sud du quartier (parce qu'arrivés trop tard), mais qui cherchaient à s'insérer dans cette centralité commerciale maghrébine alors en progression vers le nord.

Photographies 4.6. La diversification de l'offre des poissonneries : poissons frais, congelés, ou séchés



B. Chabrol, 2007.



F. Diakho, 2011.

Dès le milieu des années 1980, J.-C. Toubon et K. Messamah décrivent ainsi la diversification des origines des commerçants dans la partie nord de la Goutte d'Or. Tandis que le secteur sud reste dominé par les commerces maghrébins et que les commerces de Château-Rouge demeurent majoritairement tenus par des Français, ils remarquent « des tendances à la constitution d'un pôle commercial africain » (Toubon, Messamah, 1990 : 227), et relèvent l'implantation de commerces alimentaires rue des Poissonniers (tenus notamment par des Camerounais), l'implantation de tailleurs sénégalais dans la partie sud de Château-Rouge (rue Polonceau et rue des Gardes²), ainsi que des restaurants, des bars et des salons de coiffure antillais. Le restaurant sénégalais « Chez Aïda », le premier de Château-Rouge, encore ouvert aujourd'hui, a ainsi ouvert dans 1970. Ce « pôle » en constitution est renforcé sur le plan alimentaire par la présence de commerçants asiatiques, qui se spécialisent dans les produits frais vendus en Afrique (Vuddamalay, 1987). Des commerçants maghrébins qui tiennent des épiceries banales dans le secteur de Château-Rouge, et qui voient leurs affaires stagner, se tournent eux aussi vers cette nouvelle clientèle, nombreuse et demandeuse. Enfin, certains commerçants français du quartier jouent sur plusieurs niveaux sans trop changer leur offre : en baissant leurs prix, en vendant de plus grosses quantités et en « exotisant » une partie de leurs produits. C'est le cas des poissonneries de la rue Dejean, qui, en plus d'une offre typique des

¹ Les indemnités d'éviction, de 600 000 francs à 1 million de francs selon J.-C. Toubon et K. Messamah, leur ont permis d'obtenir des prêts bancaires doublant ou triplant leur capital. « Les mécanismes d'indemnisation expliquent en partie ce choix : les indemnités sont en effet fortement réduites lorsque l'expropriant relogé le commerçant sur le même secteur. Si le commerçant propriétaire est certes indemnisé au prorata de la valeur de l'immeuble ou du terrain, son fonds de commerce, par contre, ne lui est pas racheté en cas de maintien sur le quartier ; il est alors seulement indemnisé sur les travaux de réinstallation et la perte momentanée de son chiffre d'affaires » (Toubon, Messamah, 1990 : 69).

² Toutes les boutiques de tailleurs africains de la rue des Gardes ont disparu dans la deuxième moitié des années 1990, avec la démolition des immeubles anciens de type faubourien et la reconstruction d'immeubles gérés par l'OPAC. Les nouveaux locaux commerciaux ont été destinés à la promotion de jeunes créateurs de prêt-à-porter, afin de constituer une « rue de la mode » (chapitre 5).

poissonneries parisiennes, proposent des espèces utilisées dans la cuisine africaine : des tilapias ou des capitaines, mais aussi des poissons congelés ou séchés (photographies 4.6).

Les commerçants originaires d'Afrique subsaharienne n'ont jamais été majoritaires à Château-Rouge. Pour Hussein, commerçant implanté depuis les années 1980, propriétaire de plusieurs appartements et commerces dans le quartier, ils ont « *pris le train en route* », après les Maghrébins, les Chinois, les Pakistanais et les Français. Ces derniers ont toujours occupé le cœur de Château-Rouge, c'est-à-dire le marché Dejean et les rues alentours, où les commerces sont les plus florissants et les plus stables. Les commerces véritablement tenus par des Africains subsahariens ont ouvert dans la périphérie de ce noyau, d'abord au sud, dans les secteurs d'immeubles faubouriens aux nombreuses petites boutiques (rue Myrha, rue Polonceau, rue des Gardes), puis au nord, à partir des années 1990. S. Bouly de Lesdain note qu'au début des années 1990, l'essentiel des commerces alimentaires est tenu par des Asiatiques, des Français et des Maghrébins, alors que des Pakistanais possèdent la majorité des boutiques de cosmétiques (Bouly de Lesdain, 1999 : 112). Les Africains de l'Ouest (principalement des Sénégalais et des Maliens) sont alors relégués aux activités de restauration et de couture (tissus, mercerie, tailleurs)¹. Quand aux clients de ces commerces, qui « constituent des espaces sociaux autant que des espaces économiques » (Toubon, Messamah, 1990 : 227), « ils étaient et sont toujours africains » (Bouly de Lesdain, 1999a : 112). De ce fait, malgré la présence attestée de commerçants originaires d'Afrique sub-saharienne et des Antilles, cette centralité commerciale s'est constituée avant tout autour de la spécificité de l'offre (des produits rares, pour lesquels des trajets importants sont acceptables) et non autour d'une origine partagée avec les commerçants.

Localement, cette centralité s'est aussi structurée du fait d'une complémentarité des produits et des services. L. Sall parle ainsi d'« interdépendance fonctionnelle » à Château-Rouge, à propos des commerces tenus par des Sénégalais, en expliquant que nombre de boutiques n'existent que par rapport à d'autres tenues par des compatriotes : les merceries font vivre les tailleurs et vice versa, les commerçants qui y travaillent mangent dans les restaurants du quartier, qui achètent dans les poissonneries, etc. (Sall, 2007 : 272). À l'échelle du quartier, cette complémentarité des commerces a toutefois dépassé le champ des origines nationales ou ethniques dès les débuts de l'histoire africaine de Château-Rouge, puisqu'elle s'appuie en réalité sur une complémentarité des fonctions en termes d'approvisionnement. Facilement accessible en transports en commun, ce quartier regroupe une grande variété de produits quasi absents dans les années 1980 et 1990 du reste de l'offre commerciale francilienne et nationale. Peu importe dans ce cas l'origine du vendeur, particulièrement si les prix sont intéressants. Par ailleurs, la proximité de ces commerces alimentaires avec les commerces de la partie sud de la Goutte d'Or, de Barbès (et particulièrement du magasin *Tati*) et du marché textile Saint-Pierre renforce l'attraction de ce nouveau pôle commercial, qui remplit aussi les fonctions de lieu de rencontre et d'information.

Au cours des années 1990, la structure commerciale de Château-Rouge et les usages du lieu se complexifient, avec l'installation de nouveaux commerçants, parallèlement à une transformation de la structure de la population immigrée africaine en France. L'immigration en provenance de l'Afrique forestière se développe, en lien avec la généralisation de la crise économique en Afrique et des crises politiques que connaissent certains États (Côte d'Ivoire, Congo, République démocratique du Congo). De nouvelles boutiques de produits africains s'ajoutent à celles tenues par les Français, les Chinois, les Asiatiques et les migrants d'Afrique de l'Ouest. S. Bouly de Lesdain note un quasi doublement de cette offre entre les travaux de J.-C. Toubon et K. Messamah dans les années 1980 et ses propres observations dans les années 1990, du fait de l'installation de commerçants originaires d'Afrique centrale². Puisque le cœur du quartier reste tenu par les premiers venus, les derniers arrivés

¹ Ces derniers, bien que parfois formés au commerce ou à l'artisanat dans leur jeunesse (notamment les tailleurs), sont majoritairement d'anciens ouvriers salariés (Sall, 2007).

² Ces derniers ne sont plus d'anciens ouvriers salariés reconvertis, comme c'était le cas dans les années 1970-1980, mais ont souvent atteint un niveau d'étude relativement élevé dans leur pays d'origine.

se contentent dans un premier temps de locaux vacants, mais excentrés du marché Dejean (Bouly de Lesdain, 1999b : 114). Le vieillissement de l'ancienne structure commerciale, permet la libération d'un grand nombre de locaux commerciaux, notamment dans la rue Doudeauville, la plus grande du quartier et celle qui s'est « africanisée » le plus tardivement.

Dans les années 1990 et 2000, cette offre de produits africains mettant en jeu des acteurs aux origines, aux trajectoires et aux motivations variées, devient supérieure à la demande, d'où des fermetures fréquentes d'établissements, vite remplacés par d'autres du même type. Des activités illégales se développent dans le quartier à cette époque : vente à la sauvette, restaurants clandestins, vente de produits non déclarés (alimentaires notamment), mais aussi recel, trafics de faux papiers et de médicaments, vente de drogue et prostitution. Toutes ces activités donnent une visibilité nouvelle au quartier, qui devient véritablement un « quartier africain », mais dont l'image se dégrade fortement¹.

En une quinzaine d'années, la dynamique commerciale du quartier de Château-Rouge a changé, au point de s'insérer dans le dispositif commercial de la partie sud de la Goutte d'Or et surtout de « Barbès ». Pour nombre de résidents, l'offre commerciale du quartier semble soudainement devenue « exclusive » au début des années 1990. Pourtant, cette transformation de l'infrastructure commerciale ne s'est pas opérée de manière subite. Le vieillissement de l'ancienne structure commerciale a permis l'ouverture spontanée de commerces tournés vers une clientèle africaine. La transformation de l'offre s'est faite en deux périodes : les années 1980, où s'est développée une offre spécifique dans quelques rues du quartier ; et les années 1990, lorsque cette offre s'est diversifiée et diffusée dans tout l'espace de Château-Rouge.

Ce faisant, c'est l'image même du quartier qui a changé, en perdant son côté « quartier populaire parisien » pour prendre les caractéristiques d'un quartier pauvre et africain. Les habitants anciens ont peu à peu perdu leurs habitudes et leurs repères et le quartier a perdu un attrait de plus pour les investisseurs. Enfin, les paysages urbains, comme l'ambiance du quartier de Château-Rouge, ont peu à peu été marqués par l'implantation d'activités illicites.

4.3.3 L'implantation d'activités illicites

Selon l'ancien coordinateur d'un centre d'accueil pour toxicomanes (« Espoir Goutte d'Or », ou « Ego »), l'implantation des trafics de drogue à la Goutte d'Or est assez ancienne. À l'exception du trafic de cannabis, qui a commencé dans le quartier dès les années 1950, l'arrivée de tous les trafics de drogues dures depuis les années 1970 est à mettre en relation avec la dégradation progressive de l'ensemble du quartier et les conséquences de l'intervention publique dans d'autres espaces.

La vente d'héroïne s'est fixée dans les années 1980 à Château-Rouge au moment de la rénovation de l'Îlot Chalon dans le 12^e arrondissement. La démolition de ce que les journaux appelaient à l'époque « le ghetto de la drogue » entraîne un déplacement des dealers vers la Goutte d'Or. Dans le cadre d'une politique de réduction des risques, associations, médecins et pharmaciens du quartier se mobilisent alors pour prévenir et réduire les risques liés à la toxicomanie². Des centres d'accueils sont ouverts, qui permettent aux toxicomanes de se laver, de manger et de s'adresser à un médecin.

¹ Les commerçants en place à Château-Rouge se sont toujours plaints de cette greffe d'activités illicites, même si le « relâchement » des autorités publiques a pu leur être favorable pour tel ou tel aspect de leurs activités (empiètement des étalages sur les trottoirs, vente de produits derrière le comptoir, etc.).

² Dans la deuxième moitié des années 1980, la Goutte d'Or est devenue un laboratoire des politiques publiques sur la drogue. Une politique de réduction des risques, inspirée de ce qui existait en Allemagne et aux Pays-Bas à la même époque, a été mise en place dans le quartier. Médecins du Monde y distribuaient ainsi des seringues neuves, ainsi que les pharmacies. Les premiers centres d'accueil (dont celui de l'association « Ego ») ont ouvert et certains squats de toxicomanes dans le quartier étaient régulièrement visités par les associations.

Ces dispositifs d'accueil fixent le ressentiment d'une partie des résidents du quartier, persuadés qu'ils permettent le maintien sur place des toxicomanes. « *Ils les aident, ont dirait qu'ils les confortent* » pense Moumine, propriétaire depuis le début des années 1990 d'une librairie islamique et d'un appartement dans un immeuble faubourien de la rue Myrha.

La vente du crack (dont l'image est associée à Château-Rouge dans les années 2000) s'est installée dans le quartier au milieu des années 1990. Là aussi, la rénovation joue un rôle important, puisque le premier marché parisien de crack se trouvait dans le quartier de Stalingrad dans le 19^e arrondissement, autour de la zone du quai de Seine et de la Rotonde. La rénovation de ce secteur très délabré dans les années 1990 déplace les trafics à Château-Rouge. La proximité des gares et la très bonne desserte du quartier par les transports en commun jouent ici aussi un rôle important. La vente s'y organise et attire vers cet espace des consommateurs venus du reste de Paris et de banlieue. Les entretiens avec des résidents qui vivaient dans le quartier à cette époque témoignent de l'acuité du phénomène jusque dans les années 2000 et de la montée d'un sentiment d'insécurité chez les résidents, qui s'enferment chez eux et pratiquent de moins en moins leur quartier au quotidien :

« Avant, on voyait des femmes complètement camées qui balayaient les miettes dans les interstices des marches d'escalier, parce qu'elles étaient complètement à la recherche... Parce que il y en avait qui cachaient les boules de crack dans les interstices d'escalier, pour en faire je sais pas quoi. Il y a avait des choses comme ça. Il y a eu toute une période assez dramatique dans le quartier » (Florence, 41 ans, conseillère au Ministère de la Défense)

« J'ai vu quand même périliter, surtout avec les trafics de drogue. Ça a posé quand même beaucoup de problèmes. Il y a tous les centres d'accueil concentrés dans le coin, ce qui fait qu'il y a une concentration de drogués énorme. Alors il y a avait des attaques, même dans l'immeuble, ici il y a eu des gens tabassés à coup de barre de fer sur la tête, menacés avec un couteau dans la cour de l'immeuble ici. Il y a eu tout ça, pendant pas mal d'années. Là, depuis qu'on a mis le système interphone et tout ça, ça s'est quand même calmé. Il y a eu des tentatives, puisqu'il y a eu ici dans l'immeuble des locataires qui étaient eux-mêmes trafiquants de drogue, donc ils ont fait rentrer... Donc ça a été un gros problème dans le quartier, les trafics de drogue. Dans toutes les entrées d'immeubles, sur les trottoirs... » [...] « La drogue ne me faisait pas peur, dans la mesure où je n'ai rien à faire avec la drogue. Donc si je n'en ai rien à faire, ils ne viendront pas m'embêter. J'avais pris quand même une discipline, c'est que quand je rentrais le soir chez moi, il n'était pas question que je croise un regard parce que croiser un regard ça pouvait amener une agression. Donc je rentrais directement chez moi et je ne me promenais pas. On ne flâne pas dans ce quartier, on ne flâne pas. On rentre directement d'un pas pressé chez soi » (Albert, 56 ans, enseignant à la retraite)

Un marché noir important de médicaments, notamment des traitements de substitution, comme le subutex, se développe aussi dans les rues de Château-Rouge dans les années 2000. Au total, la présence des trafics et des consommateurs de drogue a entraîné de nombreux départs de résidents, et l'image de Château-Rouge a été associée au début des années 2000 à celle d'un haut lieu de la vente de crack et de subutex.

Enfin, il faut noter que dans les années 1990 et 2000, chez les vieux propriétaires occupants comme chez les plus anciens locataires, prédomine le sentiment d'une dévalorisation très forte de leur quartier et surtout que les différences sociales et spatiales se sont estompées avec la partie sud de la Goutte d'Or :

« Il y a plus Château-Rouge. Avant il y avait Château-Rouge. Au moment où je suis arrivé il y avait Château-Rouge ET la Goutte d'Or. Maintenant, il n'y a plus Château-Rouge ET la Goutte d'Or. Si vous voulez, comme il y a encore une population maghrébine qui est encore assez importante à la Goutte d'Or, c'est la seule chose qui fasse la différence. La différence s'amenuise, s'est beaucoup amenuisée ». (Suzanne, 75 ans, couturière à la retraite)

« J'ai pas compris comment que la Goutte d'Or est remontée chez nous ». (Jeanine, 61 ans, retraitée)

Quelques résidents de Château-Rouge, quasi exclusivement des propriétaires occupants dans des immeubles de type « parisien » et « 1900 », souvent installés depuis peu de temps dans le quartier, ont réagi à cette situation. À la fin des années 1990, et au début des années 2000, le discours sécuritaire est monté en puissance. Plusieurs associations de résidents se sont constituées, dénonçant

« l'africanisation des espaces publics », la transformation du quartier en une « zone de non-droit » et le manque d'implication des pouvoirs publics. Leurs porte-parole n'ont pas hésité à faire appel aux médias régulièrement, afin de faire pression sur les pouvoirs publics. L'approche de la campagne électorale de 2001 pour la mairie de Paris, opposant le PS et le RPR à travers les figures de B. Delanoë et de J. Tibéri, le maire sortant, a donné de l'écho à leurs actions, comme en témoigne Florence, membre active de l'association « Droit au Calme » à cette époque :

« L'association a dû se constituer en 2000 je crois. Et il y a eu des réunions publiques en fait où l' élu local venait pour rendre compte de son mandat, il trouvait que c'était une très bonne idée de venir. Et il se prenait régulièrement des bâches, on l'empêchait de parler. On avait fait faire des photos, des panneaux d'un mètre sur un mètre, de deals, de prostitution, des photos vachement dures. On lui mettait sous le nez. Sur le mode du droit au calme. [...] Au 40 rue Myrba, il y avait des tripots clandestins, des jeux, prostitution, toxicomanie la plus dure. Tu imagines, avec des gars seringue toute la journée dans le bras, avec du sang partout, à moitié mourant dans la cour, avec un immeuble qui était censé être fermé. La Ville s'en occupait pas. Et donc, avant l'élection de Delanoë, on a fait venir tous les candidats, à l'exception du Front national, au 40 Myrba, pour les prendre en photo là-bas. On leur mettait la pression comme ça. Pour ouvrir si tu veux... Lever la chape de plomb qu'il y avait sur le quartier ». (Florence, 41 ans, conseillère au Ministère de la Défense)

Ces actions n'ont pas concerné tous les résidents de Château-Rouge et ne se sont pas produites à n'importe quel moment. Au contraire, elle ont surtout réuni des propriétaires occupants d'immeubles de type « parisien » et « 1900 », conscients de leur pouvoir politique et des prémices de la revalorisation du quartier, et sachant utiliser la contestation publique (Fijalkow, 2007 : 83).

4.3.4 Les conditions d'entrée du quartier dans un processus de revalorisation

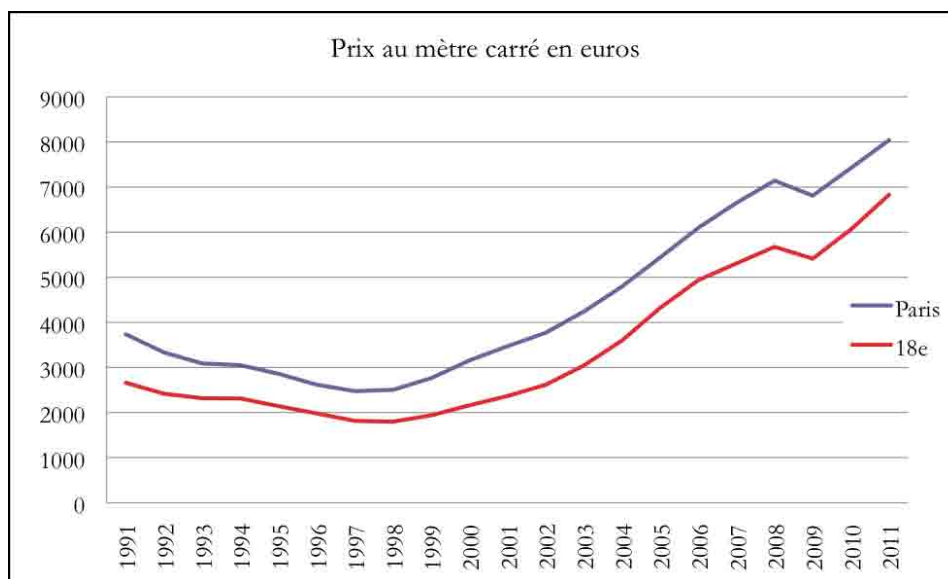
À la fin des années 1990, le quartier de Château-Rouge, bien qu'étant très dévalorisé (c'est l'un des quartiers parisiens où les prix de l'immobilier sont les plus bas, le bâti est dégradé, l'offre commerciale a changé, la population s'est appauvrie, etc.) se trouve dans une situation où, en raison de sa position au sein de l'agglomération et de son cadre bâti originel, il peut être revalorisé. L'entrée dans un cycle de revalorisation résulte de la conjonction de plusieurs facteurs, dont les acteurs seront plus particulièrement étudiés dans le chapitre 5. L'important ici est d'analyser comment la structure originelle du bâti de ce quartier, qui a joué pendant sa longue période de dévalorisation, a aussi eu une influence sur sa revalorisation, ou, plus précisément, sur la revalorisation de certains secteurs.

L'augmentation générale des prix de l'immobilier à Paris est le premier facteur qui a contribué à la revalorisation de Château-Rouge et, plus généralement, de l'ensemble de la Goutte d'Or. À l'exception de la crise de 2008 et de la période d'attentisme qui a suivi, cette augmentation a été constante depuis 1998, avec des périodes d'accélération, en 2004 par exemple ou depuis 2009 (figure 4.3).

Dans le 18^e arrondissement, l'augmentation des prix de l'immobilier démarre également en 1998, mais avec un rythme plus lent que la moyenne parisienne jusqu'en 2002. Le rythme s'accélère ensuite jusqu'en 2006, date où l'arrondissement atteint en moyenne 5000 euros le m². Après 2006, l'écart se creuse avec la moyenne parisienne, mais l'augmentation se poursuit de manière générale pour atteindre 6830 euros le m² au premier trimestre 2011, selon les données des notaires de Paris.

À la Goutte d'Or, les prix de l'immobilier amorcent une augmentation à partir de 2000, comme l'ensemble du 18^e arrondissement (Mandel, 2005). Cette augmentation est constante jusqu'en 2011 (à l'exception ici aussi de la crise de 2008). Jusqu'en 2007, elle se fait sur un rythme plus rapide que celui du 18^e arrondissement, lui même plus rapide que celui de la moyenne parisienne. Ce phénomène résulte selon E. Bougras (2008) d'un effet brutal de rattrapage du marché parisien. Le rythme d'augmentation se ralentit malgré tout à partir de 2007, et l'écart se creuse à nouveau avec le reste de la capitale. Toutefois, les dernières ventes observées à Château-Rouge dépassaient régulièrement 6000 le m².

Figure 4.3. L'évolution des prix de l'immobilier ancien à Paris et dans le 18^e arrondissement, 1991-2011



Source : Chambre des notaires de Paris, base BIEN.

Ce rattrapage des prix parisiens a été rendu possible par le fait que le quartier de la Goutte d'Or avait atteint les prix les plus bas de Paris. Malgré l'augmentation constante déjà décrite, il est toujours demeuré l'un des quartiers les moins chers de la capitale (avec le quartier voisin de La Chapelle, ainsi que certains secteurs des 19^e et 20^e arrondissements). Cette augmentation a poussé les investisseurs et tout particulièrement les primo-accédants vers les arrondissements du nord et de l'est parisien, contribuant ainsi à l'avancée dans cette direction du front de gentrification. Château-Rouge, malgré la visibilité du processus de dévalorisation, dispose alors de plusieurs atouts, liés à sa situation et à son cadre bâti.

La situation de Château-Rouge, bien desservi par plusieurs lignes de transports publics (métro, proximité du RER, des Gares du Nord et de l'Est, du boulevard périphérique et d'une future ligne de tramway) devient avantageuse dans un contexte d'étalement de l'agglomération et de tension du marché immobilier. Par ailleurs, l'arrivée du front de gentrification à Château-Rouge au début des années 2000, dans ce contexte spécifique de tension du marché de l'immobilier, a permis la « redécouverte » d'un parc de logements disponibles, notamment dans les immeubles de type « parisien » et « 1900 ». Les studios, les deux et trois pièces, qui composent en grande majorité le parc de ces immeubles anciens, sont les biens les plus recherchés par des personnes seules ou des couples de primo-accédants sans enfants. Bien que modestes et souvent vétustes, ces immeubles possèdent, pour ceux qui recherchent cette caractéristique, des traits typiques d'immeubles anciens : escaliers en bois, tomnettes dans les cuisines, cheminées, parfois des façades en pierre et des balcons en fer forgé. Et surtout, en plus de leur prix très bas par rapport au reste de Paris, ces logements n'ont pas été transformés, certains depuis leur origine. Si cette marque de vétusté a très certainement éloigné de Château-Rouge un certain nombre de personnes désireuses d'investir dans un logement sans y faire de travaux importants, cet état des logements a aussi donné une liberté importante aux nouveaux occupants qui souhaitaient tout refaire à leur goût. D'où le nombre important de jeunes architectes, décorateurs ou passionnés de réhabilitation rencontrés lors des enquêtes de terrain.

Ainsi, après avoir traversé un cycle de dévalorisation, le cadre bâti de Château-Rouge est devenu un facteur de la progression du front de gentrification. L'augmentation des prix de l'immobilier a aussi pour conséquence de permettre aux anciens résidents captifs de vendre et de quitter le quartier. Tout un parc de logements anciens, à rénover et à transformer, se libère ainsi dans les années 2000. Pour

les premiers investisseurs, le risque est cependant calculé, puisqu'ils ont l'assurance dès la fin des années 1990 que les pouvoirs publics ont l'intention de reprendre en main cet espace, après les années de dévalorisation décrites plus haut.

Différents facteurs, internes et externes au quartier, permettent de comprendre le contexte qui a permis la prise de décision d'une action publique sur la zone de Château-Rouge. La rénovation de la partie sud de la Goutte d'Or s'achève, comme celle de Belleville. Château-Rouge apparaît alors comme l'une des dernières poches de pauvreté et d'insalubrité dans la capitale, un des derniers secteurs sur lequel doit se pencher l'action rénovatrice engagée depuis les années 1950. À l'échelle de l'agglomération, une opération très localisée sur la zone de Château-Rouge s'inscrit dans une mise en valeur généralisée du nord de Paris. Enfin, à la fin des années 1990, comme de manière récurrente depuis le XIX^e siècle, les Parisiens sont confrontés à d'importants problèmes de logement. Si les catégories les plus défavorisées sont toujours concernées, en témoigne la très forte demande de logements sociaux dans la capitale comme dans l'ensemble de l'Île-de-France (400 000 demandeurs pour l'Île-de-France en 2010, 12 000 pour le 18^e arrondissement), la nouveauté réside dans le fait que les membres des classes moyennes sont eux aussi de plus en plus touchés par ce problème.

Le quartier de Château-Rouge, avec ses petits logements à des prix abordables pour des primo-accédants bénéficiant de prêts bancaires (dont les prêts à taux zéro de l'État et de la Ville de Paris) apparaît donc comme un espace disponible. Les objectifs de peuplement de la Ville de Paris sont alors doubles : permettre aux classes moyennes de se loger dans le parc privé, principalement les immeubles anciens de type « parisien » et « 1900 », et construire des logements sociaux, en remplacement des immeubles faubouriens.

Au total, après avoir connu une phase de dévalorisation importante, résultant de la conjonction de différents processus, le quartier de Château-Rouge est entré dans un cycle de revalorisation depuis le début des années 2000. L'augmentation des prix de l'immobilier parisien a été déterminante, entraînant l'avancée du front de gentrification et permettant la « redécouverte » d'un parc de logements anciens. Avec la mise en place d'une opération de requalification du quartier par les pouvoirs publics, cette évolution du marché de l'immobilier parisien a créé des conditions favorables à la gentrification.

Conclusion

À travers l'étude de la trajectoire architecturale et sociale de l'espace de Château-Rouge depuis sa constitution au XIX^e siècle, ce chapitre a fait ressortir ce qui représente encore aujourd'hui les structures de cet espace : un cadre bâti très hétérogène dont les potentialités de transformation sont variables, et des fonctions principalement résidentielles et commerçantes depuis toujours, même si elles se sont tournées vers différents types de populations au cours du temps.

Après avoir connu un cycle de dévalorisation à la fin du XX^e siècle, le quartier a été touché par le front de gentrification parisien qui gagne le nord de Paris au début des années 2000. Sa très bonne situation, ainsi que son cadre bâti ancien et ses logements non rénovés à des prix parmi les plus bas de la capitale deviennent alors des atouts dans un contexte de tension du marché immobilier parisien, même s'ils n'ont pas les mêmes potentiels de mise en valeur que les maisons ouvrières de Belleville (Charmes, 2007) ou les anciennes cours du faubourg Saint-Antoine (Clerval, 2008a). Au même moment, l'action publique sur ce secteur dans le cadre d'une opération de requalification apparaît à la fois comme un gage de la part des pouvoirs publics de leur engagement auprès de nouveaux résidents, pour lesquels ils transforment cet espace sur différents plans (réhabilitation du cadre bâti, des espaces publics, diversification commerciale), mais aussi comme le moyen de reconquérir un espace délaissé qui redevient, pour la seconde fois de son histoire, attractif pour des investisseurs.

CHAPITRE 5 : Les acteurs impliqués dans le changement actuel

« Vous croyez que ça change ? »
(Alice, 37 ans,
responsable de ressources humaines,
propriétaire depuis 3 ans)¹

Le chapitre précédent a montré que la conjonction de plusieurs phénomènes à la fin des années 1990 et au début des années 2000 avait permis l'entrée du quartier de Château-Rouge dans un processus de revalorisation. L'engagement des pouvoirs publics et l'action de différents acteurs ont fait démarrer un, ou probablement plusieurs, processus de changement dans cet espace. Selon la grille de lecture définie dans le chapitre 2, j'ai choisi d'utiliser le terme de *bifurcation* pour désigner le moment où se produisent ces changements.

En sociologie, le terme de bifurcation (issu des théories des systèmes dynamiques et de l'évolution des espèces) est apparu pour désigner « des configurations dans lesquelles des événements contingents, des perturbations légères peuvent être la source de réorientations importantes dans les trajectoires individuelles et les processus collectifs » (Bessin *et al.*, 2010 : 9). Pour la plupart des sociologues, ce terme (préféré à celui d'événement utilisé en histoire) est l'équivalent de l'expression anglaise *turning point* (Abbott, 2008), qui désigne un moment d'incertitude débouchant sur des changements d'ampleur variable. Dans ce sens, le terme décrit donc un moment, une période plus ou moins définie dans le temps, durant laquelle quelque chose est déclenché, qui produit une rupture avec un schéma antérieur et une entrée dans une nouvelle trajectoire (Abbott, 2008 : 190). Un certain recul dans le temps est parfois nécessaire pour identifier ce qui fait rupture, puisque, dans des circonstances analogues, le changement identifié aurait pu tout aussi bien ne pas se produire, et la bifurcation se réduire à une simple oscillation² (Lepetit, 1993 : 120). La question des temporalités est donc ici fondamentale : premièrement, parce qu'un certain temps est nécessaire pour identifier ce qui a été une bifurcation, une fois qu'elle est matérialisée, visible, identifiable et identifiée. Probablement après que l'on ait basculé dans un autre système. Deuxièmement, parce que le moment de la bifurcation est d'une durée indéfinie, et la bifurcation avérée n'est souvent que l'aboutissement d'un processus amorcé bien plus tôt (Le Pape, 2010 : 215). Dans ce sens, l'utilisation de la notion de bifurcation permet de « décortiquer » les étapes et les modalités du changement, considéré comme une séquence d'actions, jusqu'au moment du *turning point* et même après. La bifurcation s'étend sur une certaine durée. Elle est aussi multiple, puisque le fait social qu'elle constitue à une certaine échelle (ici le changement urbain) se compose de nombreux faits singuliers, qui s'inscrivent dans des temporalités différentes, pouvant ainsi se trouver en décalage les uns avec les autres.

¹ Source : Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

² C'est aussi la conception d'A. Abbott : « ce qui fait qu'un *turning point* est un *turning point* et non une banale ondulation, suppose qu'un temps suffisamment long se soit écoulé "dans la nouvelle orientation" au point qu'il soit devenu clair que la direction a véritablement changé » (Abbott, 2008 [2001]: 192).

Travailler sur le fonctionnement actuel du quartier de Château-Rouge, et particulièrement sur le processus de gentrification, implique d'identifier ces bifurcations dans toutes leurs temporalités, mais surtout les acteurs de ces évolutions. Comment et pourquoi ce quartier, avec ses structures et dans le contexte particulier décrit à la fin du chapitre 4, peut-il changer aujourd'hui ? Qu'est-ce qui fait rupture ? Qui sont les acteurs du changement ? Comment agissent-ils et avec quels moyens ? Y a-t-il réellement substitution d'une situation à une autre ?

Pour répondre à ces questions, ce chapitre 5 décrypte, dans un premier temps, le rôle majeur que jouent les pouvoirs publics en cherchant volontairement à amorcer un tournant dans l'évolution du quartier de Château-Rouge. Il s'agit de voir pourquoi, mais aussi comment et selon quelles temporalités s'opèrent les transformations décidées par les pouvoirs publics. Dans un deuxième temps, sont décrits les différents acteurs des transformations du parc de logements privés, ainsi que leur degré d'implication. Enfin, la troisième partie de ce chapitre met en évidence une évolution différenciée du parc commercial, liée à la volonté de reprise en main et de changement des pouvoirs publics.

5.1 Les pouvoirs publics : des acteurs majeurs de la reconquête

La gentrification, bifurcation majeure dans la trajectoire des quartiers populaires parisiens, est un mouvement qui, depuis plusieurs décennies, est accompagné par des actions publiques de rénovation et de réhabilitation du bâti, ainsi que par la réalisation d'infrastructures culturelles et de loisirs qui contribuent, de manière directe ou indirecte, à consolider l'avancement du processus. L'opération lancée à Château-Rouge à la fin des années 1990 s'inscrit dans ce mouvement, en cherchant à accompagner et à consolider l'installation des couches moyennes dans le quartier.

5.1.1 La reprise en main de Château-Rouge par les pouvoirs publics : contexte et acteurs

Depuis les années 1980, les secteurs de la Goutte d'Or sud et de Château-Rouge sont inscrits dans « une constellation d'opérations d'urbanisme de nature diverse », liées à l'habitat, aux équipements, aux espaces verts et aux activités économiques (Bacqué, 2005 : 34). La reconquête de Château-Rouge par les pouvoirs publics a été amorcée dès la fin des années 1980 par la municipalité UDF de l'époque et a été poursuivie et amplifiée à partir de 1995 par la nouvelle municipalité socialiste (encadré 5.1). À partir de 2001, cette reprise en main par les pouvoirs publics prend une autre dimension, dans le contexte de changement de majorité à Paris.

Dès le début des années 1990, la question de la réhabilitation de Château-Rouge se pose pour la Ville de Paris. La dégradation du quartier devient alarmante et l'OPAH lancée en 1987 ne donne pas de résultats. Toutefois, le tissu faubourien et les immeubles de rapport typiques de la fin du XIX^e siècle sont jugés dignes d'intérêt et à conserver¹, contrairement aux secteurs traités lors des opérations précédentes dans le sud de la Goutte d'Or. Fin 1993, le Conseil de Paris² définit le périmètre d'étude des opérations à venir à Château-Rouge et ouvre la concertation sur cinq objectifs : « améliorer le confort et la qualité des logements ; préserver et mettre en valeur la qualité

¹ En témoigne cette étude de l'APUR datant de 1998 qui reprend des constats de 1993 : « ce quartier présente de nombreuses qualités urbaines et, particulièrement, même s'il n'est pas réellement homogène, une indiscutable harmonie du paysage : alignements et rythme parcellaire réguliers, volumétries modérées, matériaux communs et même familles de factures architecturales » (APUR, 1998 : 155).

² L'assemblée délibérante de Paris, qui possède à la fois les attributions d'un conseil municipal (Ville de Paris) et d'un conseil général (département de Paris).

du paysage architectural et urbain ; favoriser la dynamique commerciale, améliorer l'espace public pour les piétons et le mettre en valeur, améliorer la vie quotidienne du quartier et de ses habitants dans tous ses aspects de manière à en assurer une évolution harmonieuse » (APUR, 1998 : 155). Une « action globale » est envisagée dès 1993. Une première phase d'études (menée par la Direction de l'aménagement urbain de la Ville de Paris et une société d'économie mixte, la Semavip) se déroule pendant les années 1994 et 1995, alors que débute en 1995 une seconde OPAH, qui sera suivie d'une troisième en 1997 (APUR, 1998 : 155). Malgré la succession des OPAH, la question de l'habitat demeure problématique et d'autres « dysfonctionnements » graves sont relevés dans le quartier. La spécialisation des activités commerciales est ainsi considérée comme un facteur aggravant la dévalorisation de Château-Rouge.

Parallèlement à la menée des premières OPAH et à l'avancement de la réflexion sur le type d'action envisagée, la mairie du 18^e arrondissement change de majorité. En 1995, D. Vaillant (socialiste et ancien ministre de l'intérieur du gouvernement Jospin, de 2000 à 2002, député de Paris depuis 1994) est élu maire¹, succédant à R. Chinaud (UDF). La nouvelle équipe municipale, et tout particulièrement le maire, commencent alors à développer un discours dénonçant la « ghettoïsation » de Château-Rouge (Bacqué, 2005 : 38), la dégradation et l'insalubrité de l'habitat, l'africanisation des espaces publics, les trafics de drogue, la prostitution et la petite délinquance présente dans le quartier. C'est dans ce contexte des premières études sur le quartier et de dénonciation de la situation par la municipalité que se développe aussi le discours des associations de riverains comme « Droit au Calme » (chapitre 4). Mises en confiance par la posture municipale, ces dernières sentent qu'elles peuvent peser, d'une manière ou d'une autre, sur des décisions politiques qui ne vont pas tarder à être prises aux différentes échelles du pouvoir municipal.

Un projet nouveau naît à la fin des années 1990, beaucoup plus coercitif que les OPAH, afin de reprendre en main cet espace sur les plans résidentiel et commercial, et d'atteindre par ce moyen différents objectifs. Parallèlement, en 2001, la Ville de Paris change de majorité et un maire socialiste, B. Delanoë, est élu. D'emblée, la nouvelle équipe municipale souhaite agir dans différents domaines et, tout particulièrement, éradiquer l'habitat insalubre de la capitale, construire des logements sociaux et développer la politique culturelle. À deux échelles différentes, celle de Paris et celle du 18^e arrondissement, mûrissent des projets complémentaires. Ce contexte très favorable à une intervention publique sur l'espace urbain permet le lancement du « plan d'urgence Château-Rouge » en 2002. À partir de cette date, Château-Rouge devient ainsi, en quelque sorte, un laboratoire de l'intervention municipale « type Delanoë ». Enfin, avant de décrire plus précisément les objectifs de ce plan d'urgence, il faut noter qu'une troisième échelle d'action se superpose aux deux premières, avec l'entrée en scène de l'État en 2000 dans le cadre d'un contrat de ville² et, à partir de 2007, dans le cadre d'une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)³.

¹ D. Vaillant a été réélu maire du 18^e arrondissement en 2001, puis en 2008, avec à chaque fois une écrasante majorité des voix (plus de 70%). Il a démissionné en 2001, afin de ne pas cumuler les fonctions de maire et de ministre, laissant durant deux ans sa fonction à son adjointe A. Lepetit.

² Sur la base d'un contrat entre leur commune et l'État, les quartiers classés en « politique de la ville » bénéficient d'un certain nombre de mesures en faveur du logement, de l'emploi et des activités économiques.

³ Déjà évoquée dans le chapitre 1, la loi d'orientation et de programmation pour la ville (2003), reprend les objectifs de la politique de la ville, couplés à un programme de rénovation urbaine. Elle définit des ZUS (Zones Urbaines Sensibles) à rénover en priorité. Une agence spéciale est mise en place : l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine).

Encadré 5.1. Chronologie des actions publiques à Château-Rouge

Années	Étapes de l'intervention urbaine	Acteurs publics		
		Maire 18 ^e arrondissement	Maire de Paris	État
1987	Démarrage de l'OPAH Goutte d'Or, qui inclut la zone de Château-Rouge (OPAH d'une durée de 6 ans).	R. Chinaud, (UDF) (1983-1995)		
1993	Décision d'une intervention publique à Château-Rouge			
1994	Première phase d'étude en vue d'une intervention globale à Château-rouge			
1995	Deuxième OPAH	Élection D. Vaillant (PS)	Élection J. Tiberi (RPR)	
1997	Première DUP Château-Rouge, troisième OPAH			Gouv. Jospin (PS)
1998	La Semavip est désignée comme aménageur de la zone de Château-Rouge			
2000	Mise en place du contrat de ville à la Goutte d'Or (2000-2006)			Loi SRU
2001		Réélection de D. Vaillant, démission au profit d'A. Lepetit (PS)	Élection de B. Delanoë (PS)	
2002	Plan d'urgence Château-Rouge, deuxième DUP Château-Rouge, confiée à la Semavip			Gouv. Raffarin (UMP)
2003		D. Vaillant (PS) reprend sa fonction de maire du 18 ^e		Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
2004	Élaboration d'un projet ANRU			
2006				
2007	Début de la convention ANRU, création de la ZUS Goutte d'Or, troisième DUP Château-Rouge			
2008		Réélection de D. Vaillant	Réélection de B. Delanoë (PS)	

Les acteurs en jeu dans le plan d'urgence qui débute en 2002 à Château-Rouge sont donc : l'État, la Ville de Paris, la municipalité du 18^e arrondissement, ainsi que la Semavip, Société d'économie mixte de la Ville de Paris, spécialisée dans le réaménagement des espaces du nord et de l'est parisien, désignée en 1998 comme aménageur de Château-Rouge. Ce projet urbain plus diffus que celui de la Goutte d'Or sud dans les années 1980-1990, mais tout aussi coercitif, regroupe différentes

opérations d'urbanisme de nature diverse, liées à l'habitat, aux activités économiques, aux équipements et aux espaces publics¹.

5.1.2 Les objectifs et les moyens du « plan d'urgence Château-Rouge »

Selon M.-H. Bacqué, en plus d'une action sur l'habitat, les objectifs de ce projet se recentrent à partir de 2002 autour de la mixité sociale et du contrôle de l'espace public et de sa structure commerciale (Bacqué, 2005 : 39). Toujours dans une « démarche globale », le projet évolue ainsi au fil des années, bénéficiant à partir de 2007 de financements supplémentaires (dans le cadre de la convention avec l'ANRU et de l'opération de renouvellement urbain de la ZUS Goutte d'Or). Il se différencie nettement des opérations précédentes à la Goutte d'Or sud, d'une part, parce qu'il s'agit d'intervenir de manière diffuse « à la parcelle », mais aussi, d'autre part, en raison d'objectifs de plus en plus affichés de diversification sociale.

5.1.2.1 L'action sur l'habitat

L'action sur l'habitat à Château-Rouge consiste en une combinaison de moyens pour résorber l'habitat insalubre. La Semavip aménage ce secteur qui cumule : des procédures de DUP, permettant l'expropriation et la démolition des immeubles jugés irrémédiablement insalubres ; une OPAH doublée d'une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre remédiable (RHI) ; la réhabilitation de certains immeubles. Des incitations renforcées à la réhabilitation des immeubles en état médiocre sont aussi menées par la Semavip. Ce plan d'urgence bénéficie depuis 2007 de financements supplémentaires dans le cadre d'une convention ANRU (secteur ZUS Goutte d'Or) pour un budget final de 70 millions d'euros.

Au début des années 2000, le projet prévoyait l'acquisition de 45 immeubles à Château-Rouge. Dans le cadre des deuxième et troisième DUP (2002 et 2007), d'autres immeubles ont été ajoutés pour aboutir à un nombre total de 53 immeubles acquis en 2011 (où vivaient 484 ménages). 29 opérations de construction ou de réhabilitation ont été projetées en remplacement, afin de réaliser 344 logements sociaux (soit un nombre inférieur à celui des logements détruits, puisque les logements reconstruits sont plus grands que les précédents). Encore une fois, à la différence de l'opération Goutte d'Or sud, il s'agit d'une opération « à la parcelle », étalée sur plusieurs années (photographies 5.1, figure 5.1).

Au total, pour l'ensemble de la ZUS Goutte d'Or, l'ANRU prévoyait en 2007 la démolition de 1480 logements, dont 1212 occupés, la construction de 478 nouveaux logements sociaux sur le périmètre ZUS (presque la majorité à Château-Rouge) et 732 hors site, c'est-à-dire en dehors de Château-Rouge et de la Goutte d'Or².

¹ La Semavip agit dans le cadre de conventions publiques d'aménagement avec la Ville de Paris, signées en 1998 et en 2002. Sa mission comprend trois volets : éradiquer l'habitat insalubre, redynamiser la vie commerciale, améliorer les espaces publics. Le budget de l'opération (traitement des immeubles et aménagements publics) est de 42 millions d'euros pour la Convention Château-Rouge (APUR, 2007 : 23). En 2004, la même mission a été confiée à la Semavip pour le secteur de Stalingrad, dans le 19^e arrondissement.

² Chiffres de la Convention ANRU Goutte d'Or de 2007.

Photographies 5.1. Démolitions à la parcelle d'immeubles faubouriens



M. Chabrol, 2009.

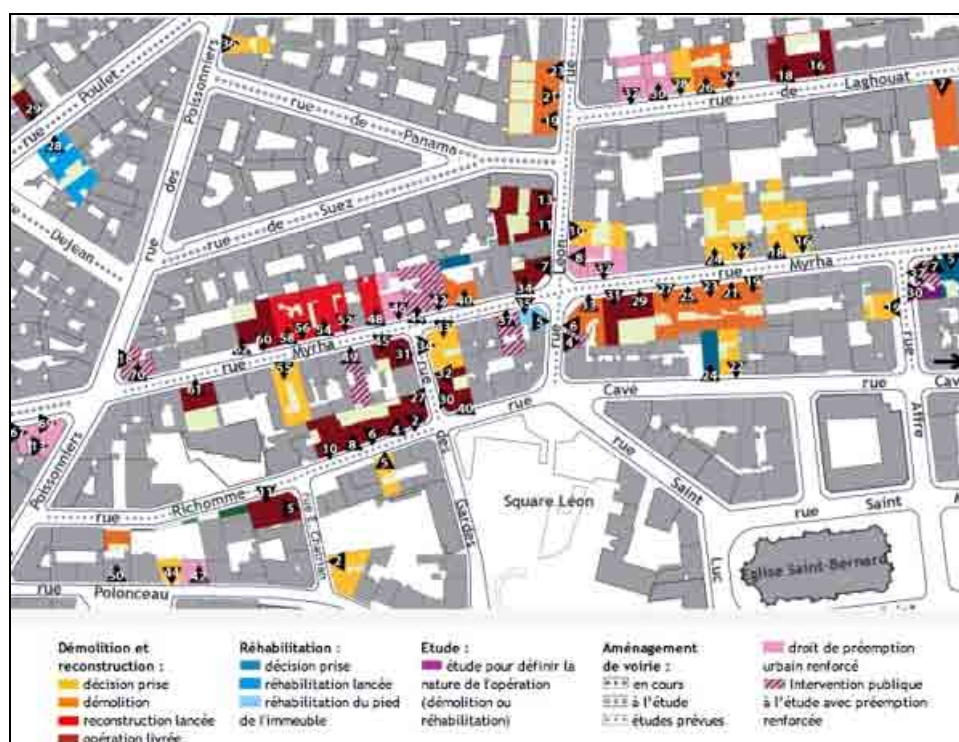


M. Chabrol, 2011.



M. Chabrol, 2011.

Figure 5.1. Carte des opérations de la Semavip à Château-Rouge en 2009



Source : Site Internet de la Semavip : <http://www.semavip.fr/>

Les secteurs d'immeubles faubouriens (rue Myrha, Léon et de Laghouat) sont particulièrement ciblés par les opérations qui sont très majoritairement des démolitions-reconstructions.

La Semavip, utilise son droit de préemption renforcé et d'expropriation pour acquérir des lots de copropriété dans des immeubles et pour les racheter progressivement. Au moment de mes passages dans les immeubles de l'enquête « Suivi d'immeubles », s'est tenue en mars 2008 la seconde phase de la troisième DUP Château-Rouge, c'est-à-dire l'enquête parcellaire qui, une fois les immeubles à exproprier déterminés, vise à identifier tous les propriétaires concernés. Dans l'immeuble faubourien observé rue Myrha, un propriétaire avait déjà accepté une proposition de la Semavip et vendu son appartement. Il avait bénéficié d'un logement social dans un autre immeuble du quartier. Son appartement avait aussitôt été muré, afin d'empêcher toute tentative de squat. Tous les autres occupants de l'immeuble sont partis au cours des deux années qui ont suivi.

Encadré 5.2. Le rachat progressif des copropriétés par la Semavip

Le prix des appartements est évalué par la Semavip et les personnes expropriées sont indemnisées. Mais cette indemnisation est très faible, ne couvrant parfois même pas les frais d'achat, puisqu'elle tourne en général autour de 2 000 euros le m², soit la valeur qu'avait le m² dans le quartier en 1995. Du fait de l'augmentation générale des prix à Paris dans son ensemble, y compris à la Goutte d'Or (chapitre 4), la réalité est très difficile à admettre pour certains propriétaires.

C'est le cas de Véronique (48 ans), très en colère contre la Semavip au moment de mes premières enquêtes en 2007, mais qui bénéficie par ailleurs d'un local commercial (un salon de thé), qui lui a été attribué par la même Semavip et qu'elle loue moins cher que le prix du marché. En 2006, Véronique a acheté un appartement rue Myrha, dans une petite copropriété comprenant un immeuble de rue et un immeuble de cour, tout en sachant que l'immeuble de rue était inclus dans la deuxième DUP et que des travaux importants de réhabilitation étaient demandés à toute la copropriété, c'est-à-dire aux propriétaires de l'immeuble sur rue, comme à ceux de l'immeuble sur cour. Véronique refuse de payer pour ces travaux et règle les charges liées à la copropriété « *au compte goutte* ». Selon elle, les travaux exigés, très chers, ont pour seul objectif de permettre à la Semavip d'acquérir des logements puisque les copropriétaires qui ne peuvent payer finissent par vendre à la même Semavip, qui use ainsi de son droit de préemption renforcé :

« Ils [les autres propriétaires] abdiquent. Moi là, ils me réclament 3000 euros pour mettre des étais dans l'immeuble sur rue. Alors d'accord, c'est la même copropriété. Mais s'ils nous avaient pas empêchés d'avoir les aides de l'ANAH, on aurait pu faire réparer l'immeuble. Moi j'aurais continué à être propriétaire, j'aurais eu mon truc et ça m'aurait coûté 3000 euros. Là si je paie, je paie à fonds perdus ». Compte tenu des prix pratiqués dans le quartier, Véronique a le sentiment très fort de « se faire avoir » par la Semavip et refuse de vendre son appartement « au prix du domaine, c'est-à-dire trois fois rien. Parce qu'au prix du marché je le revends, sans hésiter et j'en rachète un autre. Parce que là le prix du marché dans le quartier maintenant, c'est entre 4 500 et 5 000 euros ».

Pour d'autres individus, la situation peut s'avérer dramatique. C'est le cas de Miriana, une femme macédonienne de 67 ans, dont le logement se trouvait dans un des immeubles concernés par la troisième DUP de 2007. Installée dans le quartier depuis une trentaine d'années, elle a économisé une grande partie de sa vie pour acheter un petit deux pièces. L'indemnité proposée par la Semavip atteignant à peine 50 000 euros (sans doute moins que ce qu'elle avait payé), elle devait être relogée en 2008 (au début de la troisième DUP) dans le parc social de la Ville de Paris. Or, même si le logement qui l'attendait était d'un confort plus grand que celui qu'elle quittait, le loyer dont elle devrait s'acquitter allait l'empêcher d'envoyer les 200 euros qu'elle faisait parvenir à sa famille tous les mois.

Une fois les immeubles acquis, processus qui s'échelonne sur environ deux ans, les bâtiments sont rapidement démolis. La reconstruction peut prendre du temps, parfois deux à trois ans, ce qui laisse de grandes parcelles vides, des « trous » dans le paysage urbain, comme le montrent des photographies de la rue Myrha en 2007 (photographies 5.2).

Les nouvelles constructions sont toujours des ensembles de logements sociaux. Toutefois, ces logements sociaux sont différents de ceux qui ont été réalisés dans le secteur sud de la Goutte d'Or, exclusivement des logements sociaux de type PLAI (encadré 5.3.), construits et gérés par Paris Habitat (anciennement OPAC), destinés à des ménages très populaires et souvent d'origine immigrée. Les objectifs de diversification sociale sont clairement affichés à Château-Rouge et les logements réalisés sont des PLS, des PLUS et des PLI (encadré 5.3.), gérés par quatre bailleurs : Paris Habitat, RIVP, Foncière logement et Bâtigère Île-de-France. Par ailleurs, ces logements sociaux construits à Château-Rouge dans les années 2000 font l'objet de dispositifs d'attribution dérogatoires dans la mesure où un tiers des logements sont attribués par la municipalité d'arrondissement (dans le cadre de commissions spéciales) selon un principe de recherche de « mixité sociale » (Bacqué, 2005 : 84). Cette sélection permet à des ménages appartenant aux couches moyennes d'obtenir des logements dans des immeubles où vivent d'autres ménages aux revenus plus faibles. De plus, la convention avec l'ANRU de 2007 prévoit qu'une partie des opérations soit destinée à du logement de type patronal, échappant ainsi au parc social.

Photographies 5.2. Des rénovations qui s'échelonnent sur plusieurs années



B. Chabrol, 2007.

Encadré 5.3. Le conventionnement du parc social à Paris

Depuis la loi SRU (2000), le parc social depuis la loi SRU est composé de trois catégories de financement de logements sociaux : le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), pour des logements destinés aux ménages cumulant difficultés économiques et difficultés sociales, exclus des filières traditionnelles de logement ; le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), pour des logements destinés à des ménages aux ressources économiques plus importantes que les précédents, les loyers étant calculés en fonction de ces ressources et du nombre de personnes composant le ménage ; et le Prêt Locatif Social (PLS), dans les zones de marchés tendus, qui permet la construction de logements destinés à des ménages aux ressources supérieures. À Paris, pour prétendre à un logement de type PLS, les revenus mensuels imposables pour un ménage biactif avec deux enfants ne doivent pas dépasser 4500 euros (Bacqué *et al.*, 2010 : 102), ce qui signifie qu'une part très importante des couches moyennes à Paris peut prétendre à un logement de type PLS. Enfin, les logements de type PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) ne sont plus considérés comme du logement social depuis 2000, mais sont encore utilisés dans les politiques de l'habitat (Launay, 2010 : 114), notamment pour introduire de la mixité sociale dans certains immeubles. Le plafond de ressources est encore supérieur à celui du PLS.

Enfin, toutes ces reconstructions de logements se font selon des règles architecturales très strictes, qui préconisent la conservation du tissu faubourien en raison de sa valeur patrimoniale. Il s'agit ainsi de conserver la trame et les grands traits du patrimoine urbain de cet espace, de « préserver l'identité » de ce quartier, selon les termes de la Semavip (figure 5.2.). Pour cela, le cahier des charges des opérations recommande aux architectes d'« imaginer le quartier faubourien du XXI^e siècle » afin de favoriser une intégration dans le tissu urbain, en continuité avec les immeubles anciens (31 cabinets d'architecture ont été, et sont encore, impliqués dans ce projet).

Figure 5.2 La spécialisation de la Sémavip dans l'aménagement des quartiers faubouriens



Source : Plaquettes d'information de la Sémavip, 2010-2011.

La reconquête des immeubles par la Sémavip, la diversification des types de logements sociaux et la valorisation du tissu faubourien participent d'une volonté de l'État, de la Ville de Paris et de la municipalité du 18^e arrondissement d'atteindre des objectifs (parfois paradoxaux) en termes de « mixité sociale ».

5.1.2.2 Le tournant amorcé par la Ville de Paris à Château-Rouge, en faveur des classes moyennes et de la « mixité sociale »

Dans le cadre de la loi SRU (2000) et de la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (2003), cette action sur l'habitat à Château-Rouge vise à introduire plus de « mixité sociale » à l'échelle du quartier, mais aussi à l'échelle de la capitale.

La mixité sociale est une notion assez récente, à la mode dans les discours des « décideurs » urbains, et discutée dans le milieu de la recherche urbaine (Blanc, Bidou-Zachariasen, 2010 : 9). Le mélange des catégories sociales sur un même espace est pensé comme « l'antidote » aux processus de ségrégation et de ghettoïsation qui touchent les espaces les plus pauvres et les espaces les plus riches. Le principe consiste, pour les acteurs publics, à œuvrer pour un mélange des couches sociales, afin de lutter contre les processus d'entre-soi. Différents outils, plus ou moins coercitifs, sont en place pour permettre ce « mélange » des groupes. La loi SRU en est un, en obligeant les communes à construire 20% de logements sociaux sur leur territoire. L'objectif est de mieux répartir ces logements sur l'ensemble du territoire, en évitant que quelques communes ou quartiers (notamment les arrondissements populaires de la capitale, ou les communes de l'ancienne « ceinture rouge ») n'en comptent trop, tandis que les communes qui en comptent trop peu sont sommées d'en construire plus. Ce premier dispositif mis en place par un gouvernement de gauche est complété par un second, voté par un gouvernement de droite peu de temps après et géré par l'ANRU. Les communes concernées par les opérations menées par l'ANRU sont des espaces concentrant beaucoup de logements sociaux, souvent sous forme de barre ou de tours, considérées depuis plusieurs décennies comme peu favorables au mélange des classes sociales. Or ce mélange est de plus en plus considéré par les aménageurs comme un juste équilibre à atteindre. L'objectif conjoint de ces deux lois est d'attirer les classes moyennes inférieures et supérieures dans les espaces très populaires et d'introduire des ménages populaires dans les quartiers aisés. Ne pouvant jouer sur les prix du foncier ou de l'immobilier, les pouvoirs publics cherchent à atteindre ce rééquilibrage social et spatial en agissant par la politique de l'habitat.

Depuis le début des années 2000, la Ville de Paris s'est donné des objectifs importants en termes de mixité sociale, en direction de deux types de populations : les catégories populaires, ouvriers et

employés, et les couches moyennes. Les modes d'action choisis passent par les politiques d'habitat, et ce, de plusieurs manières : en construisant des logements sociaux dans des quartiers dévalorisés, à la place d'immeubles jugés trop vieux et trop difficiles à réhabiliter (souvent des logements sociaux de fait) et en achetant des immeubles privés dans des quartiers considérés comme aisés, afin de les transformer en logements sociaux et d'y faire venir des ménages populaires (Bacqué, *et al.*, 2010). Par ces moyens, la Ville de Paris compte atteindre et même dépasser les objectifs des lois SRU et Borloo : 25% de logements sociaux sont ainsi prévus pour 2020¹ (au lieu des 20% préconisés) et il a aussi été décidé de mieux les répartir sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, à une autre échelle, il s'agit aussi de maintenir dans la capitale les classes moyennes qui, même avec des revenus relativement importants, ont de plus en plus de difficultés à accéder à la propriété dans Paris intra-muros.

Du fait des prix du foncier et de l'immobilier, les anciens quartiers populaires sont quasiment les seuls espaces disponibles à l'intervention municipale en direction de ces deux catégories de population (couches populaires et couches moyennes). En agissant sur l'habitat, en construisant des logements sociaux, la Ville de Paris agit en faveur du premier groupe. Cette action est toutefois à nuancer. Tout d'abord parce que le nombre de logements sociaux neufs est inférieur au nombre de logements démolis et que les locataires sont relogés dans d'autres parties du parc social de la Ville de Paris (environ la moitié dans le 18^e arrondissement et l'autre moitié dans le reste de Paris et quelques communes de banlieue proche (APUR, 2007 : 17)). De plus, une partie non négligeable des logements sociaux neufs est attribuée à des membres des couches moyennes considérées comme « inférieures » en termes de revenus, mais au capital social et culturel important, artistes ou travailleurs sociaux par exemple.

À Paris, les actions publiques liées à l'habitat se centrent exclusivement sur le secteur locatif social (Launay, 2010 : 118), et, du fait de la grande variété des modes de financement (PLAI, PLUS, PLS, PLI et 1% patronal), un mélange des catégories sociales est progressivement mis en place dans les quartiers et les immeubles concernés. La production de logements sociaux intermédiaires dans les quartiers aisés est destinée à y maintenir des ménages des couches moyennes. Dans les quartiers populaires, l'objectif est d'attirer des couches moyennes, afin de « moyenniser » les immeubles de logement social, mais aussi le quartier. À Château-Rouge, l'introduction de ménages des couches moyennes dans le parc social très récent recouvre différents objectifs. Officiellement, en plus de maintenir les couches moyennes dans Paris intra-muros, il s'agit de faire de ces ménages et de ces individus des « acteurs clés », ou des « acteurs relais » de la mixité sociale. Ces acteurs clés, travailleurs du secteur médical ou social, enseignants, parfois eux-mêmes issus de milieux populaires ou de familles d'origine étrangère, ont, selon L. Launay, un rôle « d'encadrement social » auprès des autres habitants du parc social, pour lesquels ils doivent être en quelque sorte des modèles sociaux à imiter (Launay, 2010 : 119).

Dans l'immeuble observé rue Myhra, un appartement de deux pièces a été attribué en 2006 par la « commission mixité sociale » à Jérôme, l'ancien coordinateur d'une association très implantée dans le quartier. Assez actif dans la vie de l'immeuble, il a rapidement essayé de monter une amicale des locataires, afin de conserver l'immeuble dans un bon état, par « *la prise de bonnes habitudes par tous* », mais aussi par une grande vigilance des locataires (contre les entrées fortuites et les dégradations des parties communes) et une sollicitation sans relâche du bailleur, Paris Habitat.

« L'immeuble est quand même pas de très bonne qualité. Alors on les lâche pas sur tout ce qui est de leur ressort : les portes cassées, les fuites, le local poubelles, l'ascenseur qui est souvent en panne ». (Jérôme, 32 ans, sans emploi)

L'objectif, selon lui, est de ne surtout pas ressembler aux immeubles du secteur sud de la Goutte d'Or, construits dans les années 1980-1990, de logements quasi exclusivement de type PLA, qui ont

¹ Cet objectif est fixé par le Plan Local d'Urbanisme de Paris, voté en 2007.

été attribués à des familles d'origine immigrées, maghrébines ou subsahariennes. Dans ces immeubles, gérés par Paris Habitat, les parties communes sont souvent sales et/ou dégradées et le bailleur jugé lent à régler ces situations.

L'introduction de 30% d'« acteurs clés » dans le parc social neuf à Château-Rouge, alors que les nouveaux logements (qui étaient occupés très majoritairement par des membres des couches populaires) sont moins nombreux que ceux qui ont été démolis, amène à un constat très simple : l'augmentation relative et absolue des membres des couches moyennes par rapport à ceux des couches populaires dans le parc social. Il y aurait ainsi une articulation, qui ne peut être fortuite, entre politique urbaine et processus de gentrification. Jérôme en est d'ailleurs très conscient, puisqu'il se décrit lui-même comme participant « *personnellement à la gentrification du quartier* », par le fait même qu'il y a obtenu un logement social.

Par ailleurs, ces acteurs clés ne sont pas uniquement des relais des membres des couches populaires au sein du parc social. Leur présence est aussi une manière de rassurer les couches moyennes résidant dans le parc privé qui, de manière générale, craignent une proximité trop grande avec les résidents des « HLM ». Beaucoup de personnes enquêtées ont fait part de leurs craintes face à la rénovation et à la construction de logements sociaux en face ou juste à côté de leur immeuble. Ces craintes sont multifformes (peur de la ghettoïsation, de la dévalorisation du quartier par un nombre trop grand de logements sociaux, laideurs des nouveaux immeubles, incivilités, concentration de populations immigrées, problèmes dans les écoles).

« Parce qu'ils nous parlent de mixité, tout ça. Mais c'est pas en faisant comme il font qu'ils vont créer une mixité, parce qu'ils ghettoïsent le quartier ». (Albert, 56 ans, enseignant à la retraite)

« Les logements sociaux ! Nous on a tout le quota des logements sociaux du 18^e. Château-Rouge, la Goutte d'Or. Ils en mettent pas à la mairie, ils en mettent pas aux Abbesses, ils en mettent pas à Montmartre. Ils mettent tout : Château-Rouge, Goutte d'Or et Porte de la Chapelle ». (Véronique, 48 ans, propriétaire d'un salon de thé rue Myrha)

Les seuls enquêtés qui ont posé un regard positif ou neutre sur cette construction massive de logements étaient ceux qui étaient les plus ouverts à la mixité, en tant que projet social et politique, ainsi que ceux qui disposaient d'informations sur les objectifs de la Ville de Paris. C'est le cas de Véronique, qui attend des changements liés à la construction de nouveaux immeubles :

« Quand l'immeuble de derrière sera construit, c'est du 1% patronal. Donc c'est préfecture, mairie et entreprises. Et l'immeuble là-bas aussi rue Léon c'est du 1% patronal. Donc ça va amener des gens, je pense pas de bobos, mais des gens qui bossent. C'est vrai que celui qui va être au dessus du G20¹, moi j'ai vu la photo, il avait l'air assez chouette. Il y avait des panneaux solaires, c'était du bois... Donc j'espère qu'ils vont mettre des gens qui vont le garder propre ». (Véronique, 46 ans, propriétaire d'un salon de thé rue Myrha)

Bien que conscient d'appartenir au groupe que l'on cherche à faire partir, Pape, tailleur dans une boutique rue Saint-Luc, décrit aussi cette mixité comme quelque chose d'inéluctable :

« Ça commence à changer. Ils sont en train de... Les Français commencent à s'installer. Tu vois. Les HLM en général, il n'y a que des Français hein, qui remplacent... Donc après ça va faire moins de bruit. Ça mélange un peu quoi. Les deux. Avant il y avait que des Africains. Maintenant ça commence à changer ». (Pape, 53 ans, tailleur)

Cette action sur l'habitat est importante, mais elle est loin d'être suffisante pour transformer l'image de Château-Rouge, ni pour en faire un quartier résidentiel de couches moyennes, malgré l'augmentation des prix de l'immobilier dans le parc privé. C'est la raison pour laquelle une

¹ Au moment où s'est déroulé cet entretien (fin 2007) il était question qu'un supermarché du groupe G20 s'installe rue Myrha dans les nouveaux locaux construits par la Semavip. C'est finalement un Franprix qui a ouvert en 2010.

opération « globale » a été décidée pour l'ensemble du quartier, et tout particulièrement des actions sur les commerces et sur les espaces publics.

5.1.2.3 *L'action sur les commerces et les espaces publics*

Dans la mission globale confiée à la Semavip, la redynamisation de la vie commerciale et l'amélioration des espaces publics complètent les actions menées pour éradiquer l'habitat insalubre.

Le terme de « redynamisation » peut paraître étrange pour un quartier comme celui de Château-Rouge, qui concentre un très grand nombre de commerces dans quelques rues, particulièrement des commerces alimentaires dont l'absence est dénoncée dans d'autres quartiers parisiens. Les objectifs de la Semavip visent plutôt à une transformation d'une partie de l'infrastructure commerciale, en luttant contre ce qui est dénoncé comme de la « monoactivité »¹. Ce terme de monoactivité pose lui-même question, puisque ces commerces sont à la fois alimentaires et non alimentaires, et proposent de nombreux services, auxquels s'ajoutent des restaurants et des bars. En réalité, le problème qui a commencé à se poser dans les années 1990 était que ces commerces visaient quasi exclusivement un type de clientèle : immigrée, populaire et ne résidant pas majoritairement dans le quartier². D'autant que, mal régulée, l'activité commerciale prenait une intensité particulière à Château-Rouge.

L'appropriation des espaces publics par les activités commerciales (dans les boutiques et à la sauvette) et leurs conséquences (étalages sur les trottoirs, les livraisons bloquant la circulation, le bruit et la saleté des rues) reviennent comme un leitmotiv dans tous les diagnostics effectués depuis les années 1990 et sont dénoncés autant par les associations de riverains que par les agences chargées des études sur le quartier. La reprise en main de cet espace sur le plan commercial passe dans un premier temps par une régulation des commerces et dans un second temps par une diversification. La régulation s'est faite au début des années 2000 par des actions en faveur d'un respect des lois et des normes en vigueur (avec des amendes à la clé, concernant par exemple les étalages sur les trottoirs), puis à partir de 2005 par des aménagements des espaces publics : élargissement des trottoirs, mise en place de plots pour empêcher les voitures de stationner, circulation à sens unique, etc. Ces réaménagements par la Semavip des espaces de circulation respectent à la lettre une partie des préconisations du bureau d'études Partenaires Développement,³ sollicité en 2003 et 2004 (encadré 5.4.).

Avec la régulation des activités commerciales, la Semavip a aussi des objectifs en termes de diversification de l'offre. Pour cela, l'aménageur dispose d'outils comme le droit de préemption renforcé et le droit d'expropriation. Dans les immeubles concernés par le plan d'urgence Château-Rouge, les murs des locaux commerciaux sont rachetés à leur propriétaire au prix fixé par la Semavip. Le commerçant, s'il n'est pas propriétaire des locaux, se fait racheter son fond de commerce avant d'être évincé.

¹ Ces objectifs sont inscrits dans le PLU de 2007. La monoactivité commerciale est aussi dénoncée ailleurs dans Paris, par exemple dans le 11^e arrondissement (concentration de boutiques de textile sur le boulevard Voltaire et dans le secteur Popincourt), dans le 12^e arrondissement (concentration de boutiques informatiques dans le quartier Montgallet), ou encore dans les 5^e et 6^e arrondissements, autour du boulevard St Michel.

² « La spécificité du secteur Château-Rouge tient dans son positionnement au cœur des quartiers parisiens d'implantation privilégiée de la population étrangère non communautaire et dans sa spécialisation en tant que "marché africain", unique dans l'offre régionale. Son accessibilité tant à pied qu'en métro ou en train pour ceux qui viennent de la banlieue nord, permet la venue d'une clientèle nombreuse, parisienne pour une moitié et venue essentiellement des départements limitrophes pour l'autre » (APUR, 2003 : 55).

³ Ce bureau d'études est spécialisé dans le conseil en « management urbain ». Parmi des dizaines d'autres projets, Partenaires Développement a aussi travaillé à la fin des années 2000 sur le réaménagement du quartier de Belsunce à Marseille.

Encadré 5.4. L'exemple de la rue Dejean « épicerie des perturbations concernant le commerce licite¹ »

La rue Dejean est une petite rue, entourée d'immeubles de type « rapport parisien », qui concentre des commerces alimentaires : deux poissonneries, deux boucheries, un supermarché ED, un primeur des bazars, ainsi qu'un café et une charcuterie. Bien qu'officiellement cette rue ne soit pas un marché, elle a longtemps donné cette impression, du fait des étalages et des appels des vendeurs, mais aussi en tant qu'espace piétonnier. Elle a longtemps été délimitée par deux portiques bleus, à l'entrée et à la sortie, sur lesquels était écrit « marché Dejean » (photographie ci-dessous). Cette rue est extrêmement fréquentée, surtout les fins de semaine. Aux boutiques ayant pignon sur rue, se greffent de nombreux vendeurs à la sauvette.

D'après les témoignages de riverains, mais aussi de commerçants, la situation était devenue critique au début des années 2000 rue Dejean et tout autour. Le marché était étouffé par les ventes à la sauvette et par l'exagération de certains commerçants : « Rue Dejean, là ça va mieux. À l'époque il y avait ce qu'on appelle des camions ventouses. C'est-à-dire que les mecs vendaient au black de la marchandise dans des camions. Donc ils garaient les camions là, les livraisons se faisaient n'importe comment [...] On a toujours de gros problèmes avec les propriétaires actuels de la rue Dejean. C'est des gens, leur souci c'est de faire de l'argent. Ils ont des boutiques qui sont vides. Ils ont tous les étalages à l'extérieur. C'est un gros problème pour nous. C'est insupportable. Ils sont ouverts le dimanche. N'importe comment, le soir jusqu'à 21h. Ils font n'importe quoi ». » (Florence, 41 ans, conseillère au Ministère de la Défense).

Le marché Dejean avant 2006 et en 2011 :



Google Image, photo antérieure à 2006.



F. Diakho, 2011.

La reprise en main de cet espace a commencé dès l'hiver 2005-2006. La rue a été refaite, pavée, avec des trottoirs très marqués. Les portiques qui marquaient physiquement l'espace marchand ont été retirés. La Semavip a acquis le café, qu'elle a transformé en un café social pour vieux migrants. La police passe de manière plus régulière qu'avant, entraînant des déplacements ponctuels des vendeurs à la sauvette dans les rues alentours. Toutes ces actions s'inscrivent dans la lignée des préconisations de l'agence Partenaires Développement en 2003 et 2004, après des années de dénonciations par les associations de riverains.

Cependant, malgré la suppression des portiques, la rénovation de la chaussée, la réhabilitation des immeubles et l'amélioration de l'aspect extérieur des immeubles, le marché a gardé ses aspects très populaires et ses vendeurs à la sauvette.

Les locaux commerciaux des nouveaux immeubles (43 au total) sont en principe octroyés par la Semavip à des créateurs ou des commerçants de proximité, « sans droit d'entrée ni de pas-de-porte, à des loyers très attractifs » (lettre d'information de la Semavip, juin 2005). Les objectifs de diversification de la Semavip sont exprimés très clairement. La responsable des expropriations et des relogements m'a ainsi expliqué en 2007 qu'« on voudrait quand même enlever les commerces de téléphonie, les bazars et des commerces africains », tout en « en gardant quand même ». Ce message est clair pour les

¹ L'expression provient d'un rapport de Partenaires Développement, réalisé en 2003 pour la mairie de Paris (Partenaires Développement, 2003 : 5).

commerçants du quartier, à l'exemple de Mamadou, vendeur de 25 ans dans la boutique de sa tante rue Myrha (librairie islamique, bazar), rencontré la première fois en 2006 :

« C'est normal, parce qu'ils veulent pas remettre les mêmes commerces. Ils veulent pas refaire ces commerces là ici. Ils veulent pas. [...] Ils acceptent pas. Même pour une sandwicherie. Parce que moi je connais un mec de la sandwicherie, il a demandé un local là, ils l'ont refusé. Tu veux faire une épicerie, ils te refusent. Tu veux faire une boulangerie, ils te refusent. Tu leur dis... Je veux faire fleuriste, là ils vont t'accepter. Tu leur dis, je vais vendre des fleurs, là ils vont te dire y a pas de problème, vas-y. Comme le truc d'architecture plus bas, en face de la mosquée. Ça, ils ont accepté direct ». (Mamadou, 25 ans, vendeur)

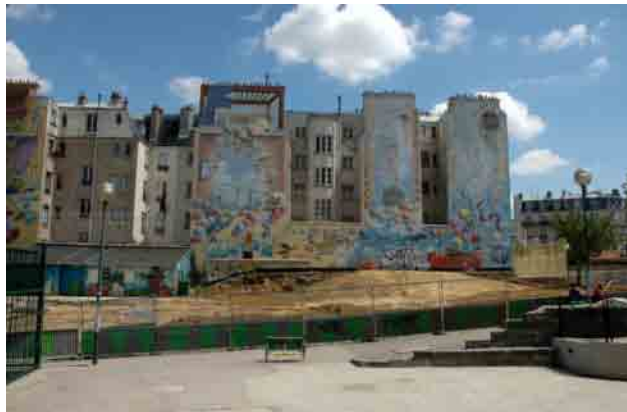
Enfin, une troisième voie a été proposée par l'agence Partenaires Développement pour compléter la régulation et la transformation. Un transfert des commerces vers un nouveau site en dehors de Château-Rouge et de Paris, mais situé dans le quart nord-est de l'agglomération (les sites d'Aubervilliers, de la porte de la Chapelle et de celle de La Villette ont ainsi été envisagés) permettrait selon les manageurs urbains de « récupérer » l'espace marchand de Château-Rouge, tout en offrant au marché africain un site mieux adapté, en termes de surfaces et de possibilités de livraison. Sans doute difficile à réaliser pour le moment, l'idée de ce marché des 5 continents a été mise de côté, même si elle plane toujours et est connue de nombreux résidents interrogés lors des enquêtes, comme Estelle :

« On sent qu'ils veulent que ça devienne un quartier un peu... Enfin, je sais pas... qu'ils veulent changer un peu l'image du quartier quoi. Que ça se tourne plus vers les populations bobos entre guillemets ». (Estelle, 30 ans, employée chez un éditeur de livres d'art)

La reprise en main de l'espace commercial par les pouvoirs publics, à travers l'œuvre de la Semavip, vise à transformer l'image très africaine du quartier ; à satisfaire les demandes d'une partie des riverains, qui ne trouvaient plus au début des années 2000 de commerces adaptés à leur besoins ; mais aussi à consolider les premières installations de membres des couches moyennes et à anticiper l'arrivée des suivants. L'action sur les commerces, dont l'objectif est de transformer l'infrastructure commerciale existante, tournée vers des populations afro-caribéennes non-résidentes du quartier, en de petits commerces parisiens traditionnels destinés à des populations de résidents, doit ainsi accompagner et accélérer le processus de changement à Château-Rouge (Bacqué, 2005 : 122). Le discours municipal remet lui aussi très vigoureusement en question cette fonction de centralité commerciale au sein de l'agglomération parisienne : *« Quelqu'un qui habite Noisy-le-Grand n'a pas à faire ses courses à Château-Rouge »*, expliquait D. Vaillant lors d'un conseil de quartier en 2004 (cité par M.-H. Bacqué, 2005 : 113). Il faut toutefois rappeler que Partenaires Développement estime à une trentaine d'années le temps nécessaire pour transformer des espaces comme ceux de Château-Rouge à Paris et de Belsunce à Marseille.

Cette action municipale tend à définir un « nouveau partage de l'espace public » entre fonction commerciale et fonction résidentielle : par la modification du plan de circulation, la réduction du stationnement sur la voirie, l'élargissement des trottoirs, des plantations d'arbres et l'installation de mobilier urbain. Selon les diagnostics de l'APUR à la fin des années 1990, « une dizaine de lieux nécessit[ai]ent un aménagement particulier pour améliorer l'image ou la convivialité du quartier » (APUR, 1998 : 161). Un gros travail a été fait dans le square Léon, le seul espace vert de la Goutte d'Or, lieu central entre Château-Rouge et le secteur sud de la Goutte d'Or et point de convergence entre les deux opérations de rénovation. Sa rénovation, entre 2006 et 2007, l'a transformé et embelli (photographies 5.3), donnant envie à davantage de résidents de le fréquenter la journée, sans empêcher son utilisation par des groupes plus marginaux la nuit : « jeunes », « dealers » et « drogués ».

Photographies 5.3. Le square Léon, avant et après la rénovation (2006-2007)



B. Chabrol, 2006.



B. Chabrol, 2007.

Enfin, un certain nombre d'équipements ont été construits dans le quartier, dans le cadre des opérations menées dans l'ensemble de la Goutte d'Or : une crèche et un café social, ainsi que plusieurs espaces dédiés à la culture. Durant la deuxième moitié des années 2000, deux grosses infrastructures ont été livrées dans le secteur sud de la Goutte d'Or (photographies 5.4) : la bibliothèque municipale Fleury (2007) et le centre musical Barbara (2008), espace ouvert au public pour des concerts, mais aussi aux professionnels de la musique, puisqu'il s'agit d'un espace d'enregistrement. Le chanteur Alain Bashung, qui habitait à la Goutte d'Or, a été le parrain de cet équipement musical.

Photographies 5.4. La bibliothèque Fleury et le centre musical Barbara à la Goutte d'Or



B. Chabrol, 2007.



M. Chabrol, 2011.



M. Chabrol, 2011.

Le centre provisoire de l'Institut des Cultures d'Islam (ICI), situé en plein cœur du quartier, accueille des expositions, des spectacles, des conférences destinés aux résidents du quartier et à un public beaucoup plus large (photographies 5.5 et 5.6). Le mois de Ramadan, par exemple, est l'occasion de concerts et de rencontres lors des « veillées du Ramadan ». L'Institut définitif devrait ouvrir à partir de la fin de l'année 2013 sur deux sites différents, dont l'un à l'emplacement de l'actuelle mosquée de la rue Polonceau (provisoire depuis 1975). Il s'agira d'un espace culturel (bibliothèque, expositions, spectacles, séminaires), mais aussi cultuel (avec utilisation de certaines salles pour la prière du vendredi ou pendant le Ramadan). Enfin, un dernier équipement devrait voir le jour dans les années à venir, à proximité du quartier. Il s'agit du Louxor, un cinéma datant des années 1920, fermé depuis le début des années 1980 et transformé quelques années en boîte de nuit avant de fermer. La Ville de

Paris l'a racheté en 2003 et sa rénovation est en cours. En 2013, il devrait rouvrir en tant que cinéma d'art et d'essai¹.

Photographies 5.5. Le site provisoire de l'Institut des Cultures d'Islam, un espace culturel



M. Chabrol, 2011.



Mairie de Paris 2010.

Photographies 5.6. L'Institut des Cultures d'Islam et le Louxor : des équipements à venir



M. Chabrol, 2011.



M. Chabrol, 2011.

Au total, qu'il s'agisse de l'action sur l'habitat, sur les commerces ou sur les espaces publics, le rôle des acteurs publics apparaît ainsi majeur dans la reconquête actuelle du quartier de Château-Rouge. Dans le cadre d'un projet global, ces actions ont pour objectif de transformer cet espace en profondeur : en changer l'image, une partie de la population et les activités. Dans l'immédiat, le discours municipal permet aussi de calmer les attentes, voire l'énervement d'une partie des résidents face à la durée des opérations, à la laideur des immeubles murés, des démolitions et des terrains qui restent non bâtis pendant parfois plusieurs années (photographies 5.7).

¹ Plusieurs associations se sont mobilisées pour la sauvegarde du Louxor et son rachat par la Ville de Paris, à l'exemple d'« Action Barbès », une association de riverains. Cependant, elles déplorent la décision prise d'en faire un cinéma d'art et d'essai, qui ne s'adresse pas, selon elles, aux populations du quartier.

Photographies 5.7. La visibilité de l'action municipale dans les espaces publics : la rénovation de la rue Doudeauville en 2009



M. Chabrol 2009.



M. Chabrol 2009.



M. Chabrol 2009.

La communication autour du « plan d'urgence pour Château-Rouge » est importante, sa réception ayant des effets à court, moyen et peut-être long termes sur les choix des résidents : partir, rester, transformer, investir... Quoiqu'il en soit, le discours municipal comme une partie des réalisations effectuées depuis le début des années 2000 à Château-Rouge sont tournés vers une partie de la population du quartier, qui sont les résidents du parc privé, mais aussi vers d'autres acteurs du parc de logements, qui peuvent être extérieurs.

5.2 Des acteurs individuels actifs dans la transformation du parc de logements privés

Différents acteurs contribuent aux transformations du parc de logements privés : les résidents (propriétaires ou locataires), les propriétaires bailleurs, les agences immobilières, mais aussi la presse spécialisée. Cependant, plus que des acteurs, il s'agit ici d'étudier *des rôles* dans le changement actuel, un même acteur pouvant ainsi endosser des rôles différents selon les époques.

5.2.1 Les acteurs individuels : des implications variées...

Cette section a comme objectif de décrire des types d'actions réalisées par les acteurs individuels du parc de logements privés, qu'ils soient propriétaires occupants ou non occupants, locataires ou logés gratuitement. En décrivant des types d'actions sur l'habitat, et non des types d'acteurs, il s'agit de montrer les différents rôles que peuvent prendre les acteurs du parc privé, en posant que, puisqu'il s'agit de catégories d'actions, chaque individu peut successivement endosser des rôles différents dans le processus de changement, en fonction de l'évolution du contexte et du déroulement de son propre cycle de vie. Ces différents rôles s'inscrivent dans des temporalités variées, liées à l'avancement du processus de gentrification et à des changements dans la vie même des individus. Un même logement peut avoir subi des actions différentes en fonction du rôle adopté par son (ses) occupant(s).

Quatre rôles différents émergent des comportements des individus rencontrés à Château-Rouge lors des enquêtes dans les immeubles : les « conservateurs », les « arrangeurs », les « transformateurs » et les « consolidateurs ». Chacun de ces rôles influe sur le processus de changement puisqu'il peut entraîner ou consolider des bifurcations dans la trajectoire des logements, mais aussi maintenir des continuités.

5.2.1.1 Les « conservateurs »

Qu'ils soient propriétaires bailleurs ou occupants, héritiers, locataires ou hébergés, les « conservateurs » sont des individus qui conservent leur logement dans l'état où ils l'ont trouvé lorsqu'ils l'ont acheté, lorsqu'ils y sont entrés, ou lorsqu'ils en ont hérité. Ils ne touchent surtout pas aux structures du logement (murs porteurs, cloisons, revêtement des sols, électricité) parce qu'ils n'en ont pas le droit, les moyens ou l'envie et maintiennent les logements tels qu'ils étaient dans les années 1950, 1960, 1970 et suivantes.

C'est le cas de Suzanne (75 ans, retraitée), qui s'est installée dans le bâtiment sur cour de l'immeuble « parisien » de la rue de Suez, en 1952 dans un premier logement en tant que locataire et en 1962 dans un second, en tant que propriétaire avec son mari. C'est dans ce deuxième logement, un 3 pièces de 47 m² avec un couloir et un débarras, que je l'ai rencontrée à quatre reprises entre 2007 et 2008. Suzanne était très fière de montrer un appartement « d'origine » dont les seules transformations importantes effectuées avaient été l'installation d'une salle d'eau avec des toilettes en 1968 et le collage d'une moquette sur le parquet dans les années 1970. Pour le reste, seuls des travaux d'entretien (papiers peints, peintures) avaient été réalisés. À cette époque, les règlements des copropriétés étaient très stricts et n'autorisaient aucune transformation lourde. Ce que Suzanne regrettait un peu, en voyant tous les appartements vendus peu à peu par ses anciens voisins à des nouveaux venus qui les transformaient entièrement :

« Ah bah maintenant, on casse tout, nous on avait pas le droit de casser, maintenant c'est permis, c'est dans les nouveaux statuts de copropriété. On peut tout casser. Sauf le mur porteur bien sûr. C'est pour ça qu'ils font tous des pièces... Tout change ici ». (Suzanne, 75 ans, retraitée)

Suzanne était consciente du caractère vieillot de son appartement et de la nécessité d'y faire quelques travaux pour le rafraîchir (photographies 5.8):

« Ici ça devrait être fait [le salon]. C'est-à-dire que moi je le faisais. Mais voilà, depuis 10 ans... Ça fait à peu près 10 ans que j'ai pas refait ici, voyez ça se creuse [le plafond]. Maintenant, faut que je fasse appel aux peintres, parce que moi je peux plus monter, j'ai de l'arthrose, je veux pas tomber... Et puis j'ai une aide ménagère maintenant, je peux plus faire ce que je veux. Et puis mon mari qui avait une trachéotomie ne pouvait pas supporter beaucoup les peintures. Alors j'ai attendu, attendu... Mais il est pas dit que l'année prochaine... Là je dois faire un peu... J'ai fait faire un devis parce que mes choses d'électricité, mes chauffages ils s'en vont un petit peu. Donc j'ai dit il faudrait bien changer, mais j'attends un devis. Je sais pas si je le fais maintenant tout de suite ou au printemps. Et après, parce qu'ils vont m'abîmer un petit peu la tapisserie qu'ils m'ont dit, parce qu'ils vont enlever les fils. Mais enfin ils vont faire ça à peu près proprement, mais bon il faudra bien que je le fasse ».

Photographies 5.8. L'appartement de Suzanne, en novembre 2007



Century 21, 2007.

Suzanne est un exemple de propriétaire occupant « conservateur », comme beaucoup de personnes âgées dans le quartier. Il y a aussi dans les immeubles de Château-Rouge des appartements non transformés qui appartiennent à des personnes absentes du quartier, parfois très âgées elles aussi. Ces appartements sont inoccupés, loués ou prêtés à titre gratuit. Ils se retrouvent parfois hors du marché dans le contexte de successions compliquées. C'est le cas de l'appartement situé juste en

dessous de celui de Suzanne, un trois pièces disposé exactement de la même manière et inoccupé depuis 1977.

Enfin, les locataires ou les personnes hébergées dans ces appartements de « conservateurs » adoptent eux aussi une attitude conservatrice, s'adaptant aux contraintes de logements vétustes sans y investir du temps ou de l'argent. C'est le cas de Mouna et de son époux, parents de deux jeunes garçons et attendant la venue d'un troisième, rencontrés durant l'hiver 2008, locataires d'un trois pièces de 49 m² dans le bâtiment A de l'immeuble « parisien » de la rue de Suez (photographies 5.9). À cette époque, l'appartement était en vente, dans le contexte d'une succession partagée entre douze héritiers. Ne sachant pas si le nouveau propriétaire allait renouveler leur bail, Mouna et son mari ne faisaient ni transformations, ni réparations dans le logement, même si ce dernier était par ailleurs bien entretenu au quotidien. Fuites dans la salle de bains, installation électrique en mauvais état, plafond abîmé dans la chambre des enfants, manque de rangements étaient décrits par Mona comme le signe d'un désinvestissement de la part des propriétaires, qui demandaient par ailleurs un loyer relativement élevé (850 euros) pour un logement de ce type à Château-Rouge (et situé au premier étage, juste au-dessus d'un commerce, dans une rue très fréquentée).

Photographies 5.9. L'appartement de Mouna et sa famille, janvier 2008



M. Chabrol, 2008.

Enfin, il est possible de distinguer une variante à ce rôle des conservateurs, qui serait celui des « attentistes ». Ces derniers, uniquement des propriétaires, occupants ou bailleurs, conservent en l'état un logement en période de tension du marché immobilier et d'augmentation très rapide des prix. Ils le revendent ensuite en faisant une grosse plus-value, sans y avoir fait le moindre investissement ni la moindre transformation. C'est ce qu'a fait M. Grenat, 45 ans, propriétaire d'un appartement de trois pièces au-dessus de celui de Suzanne. M. Grenat avait déjà quitté le quartier pour s'installer dans un appartement plus grand et refait à neuf dans le 10^{ème} arrondissement au moment de mon enquête. Ce sont donc trois de ses anciens voisins qui, enquêtés à des moments différents et sans qu'il n'y ait de concertations entre eux, m'ont raconté son bref séjour au cinquième étage du bâtiment B de l'immeuble « parisien » et l'ont qualifié de « rentier » et de « spéculateur ». M. Grenat avait acheté cet appartement de trois pièces au prix de 150 000 euros en 2003, à un couple de personnes âgées parties s'installer en province. Sans y faire la moindre transformation, il l'a revendu 220 000 euros en 2007 à un jeune couple de primo-accédants, Julien (29 ans, responsable syndical) et Sophia (26 ans, architecte).

Ces conservateurs contribuent, à une micro-échelle, à freiner l'avancée du processus de gentrification. Par leur rôle, il maintiennent à l'échelle du quartier des micro secteurs non transformés et des continuités : en termes de bâti comme de catégories sociales. Toutefois, si ces logements viennent à se libérer, et s'ils offrent des caractéristiques recherchées (luminosité, calme),

compte tenu de la pression immobilière dans le quartier et dans Paris, ils sont susceptibles d'être rapidement transformés.

5.2.1.2 Les « arrangeurs »

Les « arrangeurs » partagent les mêmes caractéristiques que les « conservateurs » en termes de statut d'occupation : ils peuvent être propriétaires occupants ou non occupants, locataires ou hébergés. Leur point commun réside dans les petits arrangements et transformations qu'ils font du logement qu'ils occupent ou qu'ils mettent en location : peintures, mise à jour des parquets anciens sous les revêtements plus récents (moquette ou coco), petits travaux, aménagements dans les pièces : placards, étagères, etc. Les « arrangeurs » estiment que le logement tel qu'il est leur convient, ou qu'ils n'ont pas les moyens d'y effectuer des transformations lourdes. Ils ne font que l'adapter à leurs goûts et à leurs pratiques.

C'est le cas de Paul et de Carine, deux enseignants de 30 ans, en colocation depuis 2007 dans « l'immeuble 1900 », rencontrés cinq fois de 2007 à 2010. Ils réalisent eux-mêmes de petits travaux comme les peintures (une pièce chaque année), la construction d'une étagère ou l'entretien du parquet. Ils sont parfois obligés d'insister auprès de leur propriétaire pour qu'elle fasse effectuer des travaux ou des réparations à sa charge : réparer une fuite d'eau, refaire les prises électriques ou encore mettre du double vitrage aux fenêtres côté rue. Tous deux estiment qu'en quelques années « *l'appartement est beaucoup mieux qu'avant* » (photographie 5.10).

Photographie 5.10. Le salon arrangé de Carine et Paul



Paul, 2008.

C'est aussi le cas d'Adeline et Guillaume, un couple de journalistes de 30 ans, rencontrés à l'automne 2007 et à l'hiver 2008. Primo-accédants à la propriété, ils ont emménagé en mai 2005 dans un appartement de trois pièces, situé au cinquième étage dans l'immeuble ancien de type « 1900 ». Ils ont peu à peu repeint les murs et les plafonds, après avoir retiré les vieux papiers peints, changé les fenêtres en bois par des fenêtres en plexiglas avec double vitrage, aménagé la cuisine et décapé les parquets dans tout l'appartement, avant de les vitrifier.

5.2.1.3 Les « transformateurs »

Le rôle de « transformateur » est uniquement endossé par des propriétaires, occupants ou non occupants, qui transforment entièrement leur logement. Leur statut leur permet d'effectuer des travaux lourds : abattement de cloisons, intégration des combles pour les appartements des étages élevés, nouvelles ouvertures (portes, fenêtres velux), regroupement de chambres de bonnes, etc.

Tous les transformateurs rencontrés ont agi à des moments où ils savaient que cet investissement important serait très vite amorti et/ou leur permettrait de réaliser une plus-value importante.

Marc, comédien et décorateur de 43 ans, rencontré en 2009, est emblématique de ce rôle de transformateur. En 2001, il achète pour 300 000 francs (45 000 euros) un appartement de deux pièces (de 37 m²) dans le bâtiment B de l'immeuble « parisien » rue de Suez. Cet appartement, inoccupé pendant trente ans, avait été mis en vente par le biais d'une annonce dans l'hebdomadaire *De particulier à particulier*. En investissant beaucoup de temps et une certaine somme d'argent, Marc le transforme totalement à son goût : il abat presque toutes les cloisons, refait les sols, casse une cheminée, installe une douche et de nombreux petits aménagements (placards, étagères dans les murs). Le vieil appartement de deux pièces sans confort, inhabité depuis les années 1970, est transformé en un grand une pièce photographié en 2007 dans un magazine de décoration (figure 5.3).

Figure 5.3. L'appartement transformé par Marc mis en scène dans un magazine



C Déco, n°23, janvier & février 2007, p. 65.

« En fait, moi je suis comédien d'origine. Je suis toujours un peu comédien... et puis j'ai toujours fait un petit peu de la rénovation. Comme ça, à droite à gauche, de la petite rénovation. Des petits chantiers chez des gens, des peintures. Et finalement, quand j'ai acheté ce bien, voilà, je le rêvais déjà depuis pas mal de temps. C'est-à-dire que même sans avoir déjà acheté le bien, j'avais déjà pas mal de plans dans la tête. Comment je voulais un peu la salle de bains, comment je voulais un peu l'espace quoi... Et quand je l'ai acheté, après j'ai investi 15 ou 20 000 euros. J'ai fait tout moi-même, j'ai fait appel à 2, 3 autres personnes, mais je faisais quasiment tout moi-même et voilà, j'ai fait toute la rénovation de cet appartement. Mais c'est un endroit vraiment que je sentais bien » (Marc, 43 ans, comédien)

Les travaux durent un an et Marc reprend son travail de comédien, avec comme projet d'acheter et de transformer un nouvel appartement. En 2004, il achète pour 45 000 euros un studio (de 17m²)

sur le même palier que ce premier logement, le refait entièrement, dans un style très moderne, et le met rapidement ensuite en location. En 2007, il achète un troisième studio dans le même immeuble. Les prix de l'immobilier ont fortement augmenté entre ces deux dates et, bien qu'en mauvais état, il achète ce deuxième studio 100 000 euros. Il le refait entièrement, dans le même style que le premier, pour le revendre moins d'un an après à un investisseur pour 150 000 euros.

D'abord considéré avec curiosité par ses voisins, Marc est peu à peu sollicité à partir de 2005-2006 pour refaire une salle de bains, réaménager une pièce ou refaire entièrement un appartement. C'est ainsi le cas de Florent, lui aussi comédien, qui a acheté en 2005 (à 27 ans) un studio sous les toits, dans le même bâtiment que Marc. Habité pendant 30 ans par une bibliothécaire martiniquaise partie au moment de sa retraite, le studio est un peu vieillot pour Florent qui décide de tout casser pour le refaire entièrement. Après plusieurs demandes, la copropriété accepte de lui laisser la disponibilité des combles, ce qui multiplie ses possibilités en termes d'aménagements. Mais seul et inexpérimenté, Florent est vite noyé dans ses travaux. L'aide de Marc (qui a entre-temps monté son entreprise) lui permet de réaliser son projet (photographie 5.11).

Photographies 5.11. L'appartement de Florent en 2005 et en 2008



Marc, 2005.



Marc, 2005.



M. Chabrol, 2008.

D'autres « transformateurs » se sont limités à leur propre appartement. Toutefois, ils partagent un certain nombre de points communs : l'importance parmi eux des professions d'architecte ou de décorateur, l'expérience acquise dans des appartements précédents et le projet pour les années à venir de transformer un bien plus grand que celui qu'ils ont déjà.

Julien (29 ans, responsable syndical) et Sophia (26 ans, architecte) sont dans ce cas. Lui avait déjà amélioré le studio où il était locataire auparavant, Boulevard Barbès près du métro Château-Rouge. De cette première expérience dans le quartier et de ces petits travaux, il avait conçu le projet de devenir propriétaire et de transformer totalement un logement ancien. Elle, locataire dans le centre de Paris, n'avait aucune affinité avec le quartier de Château-Rouge, mais jeune architecte tout juste sortie de l'école, rêvait de mettre à profit son expérience. Ils ont acheté ensemble un petit appartement de trois pièces, dans « l'immeuble 1900 » rue Doudeauville. Occupé précédemment par des personnes âgées au rôle de « conservateurs », l'appartement était très vieillot sans être insalubre ou dégradé. Ils y ont cassé plusieurs cloisons, afin d'ouvrir la cuisine et de faire un grand salon, cassé une des deux cheminées, déplacé les ouvertures des portes, rénové le parquet et les tomettes anciennes, refait la cuisine, l'électricité et toute la décoration (peintures et crépis). Les travaux ont duré trois mois.

Photographie 5.12. Le salon de Julien et Sophia



Julien, 2008.

À l'inverse des « arrangeurs », dont on ne peut constater l'influence qu'en entrant dans les appartements, le poids des « transformateurs » dans le processus de gentrification peut être mesuré par l'analyse des données du recensement, particulièrement celles concernant les caractéristiques du logement selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence. Selon A. Clerval, « l'analyse des caractéristiques des logements permet de saisir indirectement la gentrification en cours à travers la transformation des logements », la réduction du nombre de petits logements entre deux recensements pouvant être un indice de la gentrification (Clerval, 2010). Il faut toutefois rester prudent en l'absence de données concernant les catégories socio-professionnelles et ne pas regarder les seules données relatives au nombre et à la taille des logements. La première raison tient, on l'a vu, au fait que l'action municipale joue sur la diminution du nombre total de logements dans le quartier (les bâtiments démolis contenant des logements très petits sont remplacés par des immeubles comprenant moins de logements, mais plus grands). La seconde raison tient au fait qu'un appartement « transformé » peut à nouveau être loué à des catégories populaires. C'est le cas des studios de Marc, loués à partir de 2008 à un ouvrier roumain du bâtiment, ainsi qu'à l'épouse de ce dernier, femme de ménage non déclarée arrivée en France en 2008 (figure 7.1, chapitre 7).

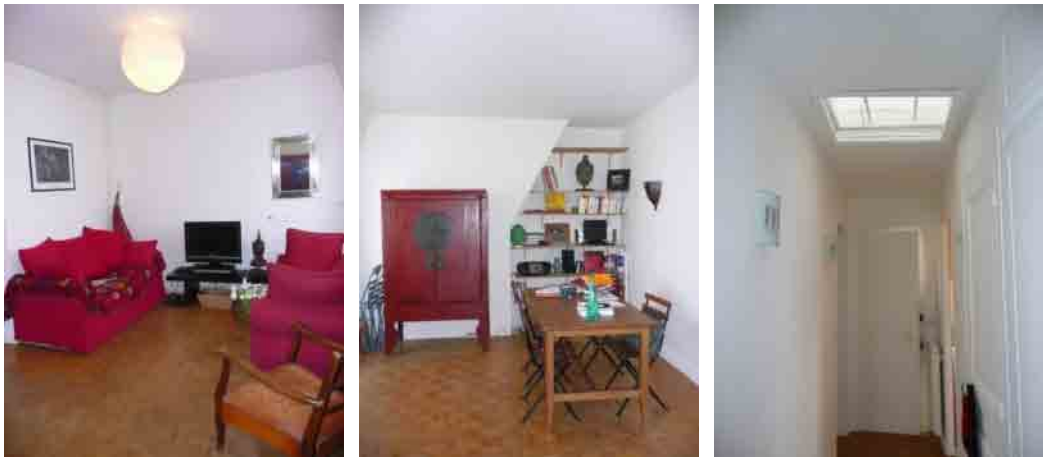
Pour que la gentrification soit avérée, il faut une bifurcation autant dans la trajectoire du logement que dans celle de ses occupants. D'où l'importance du quatrième rôle observé : celui des « consolidateurs ».

5.2.1.4 Les « consolidateurs »

Les « consolidateurs » sont ceux qui s'installent, en tant que propriétaires occupants ou locataires, dans un appartement déjà transformé et qui n'y touchent plus, ou très peu. Quelque soit leur année d'installation dans le quartier, le loyer ou le prix d'achat dont ils s'acquittent est bien supérieur à celui d'avant les transformations. Ce faisant, ils participent à la consolidation du processus de gentrification dans leur immeuble, leur rue et leur quartier.

Alice, 37 ans, responsable des ressources humaines dans une grande entreprise, a acheté en 2005 un appartement de deux pièces, déjà transformé par les différents propriétaires précédents, au sixième et dernier étage du bâtiment B de l'immeuble « parisien » rue de Suez. Rencontrée en 2007 et en 2008, elle a décrit les transformations effectuées par ses prédécesseurs, dont elle bénéficiait avec bonheur : le salon et la salle à manger réunis en une grande pièce en 2003 par les propriétaires précédents et le puits de lumière ouvert dans le toit en 1980 par un propriétaire plus ancien. Alice avait seulement changé les fenêtres et installé ses meubles et ses objets personnels, dont beaucoup de souvenirs de voyage, mis en valeur par les murs blancs de l'appartement (photographies 5.13).

Photographies 5.13. L'appartement d'Alice, transformé par les différents prédécesseurs



Alice, 2008.

Olivier, un journaliste de 35 ans, a acheté le premier appartement rénové par Marc (figure 5.3). Il l'a acheté exactement tel qu'il était sur le magazine, conservant même les meubles (qu'il a aussi rachetés à Marc) et l'organisation de la pièce. Olivier s'y sent bien, il y a écrit un livre et y travaille aussi pour écrire ses articles. Il y reçoit des amis et y cuisine beaucoup, bénéficiant des aménagements et notamment du grand plan de travail installé par Marc. Il a acheté cet appartement 220 000 euros en 2007 (Marc l'avait acheté 45 000 en 2001, avant de le transformer entièrement).

Enfin, les « consolidateurs » sont aussi des locataires. C'est le cas de Marion et de Chloé, 25 ans, en colocation, rencontrées en 2008. Marion réalise des décors sur des tournages de films, et travaille comme ouvreuse dans un théâtre. Chloé est également intermittente du spectacle. Les deux sont aidées financièrement par leurs parents tous les mois. L'appartement qu'elles occupent venait tout juste d'être transformé lorsqu'elles s'y sont installées en 2007. Situé au sixième et dernier étage, comprenant deux chambres, un salon, une cuisine ouverte et une salle de bains, il résulte de la réunion de quatre chambres de bonnes. La propriétaire, une avocate résidant à Lyon, qui avait hérité de ces chambres restées inoccupées pendant plusieurs années, avait décidé d'en faire un appartement moderne et de le louer en voyant les prix monter dans le quartier. Marion et Chloé se partageaient un loyer de 950 euros par mois au moment de l'enquête.

L'étude approfondie de ces différents rôles met en valeur le fait que les types d'actions décrits dans cette section correspondent à des types d'acteurs, mais aussi à des temporalités. Ces dernières sont liées au cycle du quartier et au cycle de vie des individus.

5.2.2 ... qui jouent sur les temporalités du changement

Ces différents rôles ne concernent pas n'importe quel type d'acteur et ne surviennent pas à n'importe quel moment dans la trajectoire d'un individu et dans celle du quartier. En fait, les rôles joués par les individus enquêtés dans les immeubles à Château-Rouge dépendent largement de leur position dans le cycle de vie et de leurs caractéristiques socioéconomiques. À ces temporalités individuelles, il faut ajouter celle de l'évolution du quartier : un individu qui s'est installé à Château-Rouge dans les années 1980, en pleine période de dévalorisation, ne l'a pas fait pour les mêmes raisons ni dans les mêmes conditions qu'un autre dans les années 2000.

Deux catégories de personnes, établies en fonction de critères sociodémographiques, semblent jouer un rôle important dans les bifurcations observées à Château-Rouge. Tout d'abord, les personnes âgées, longtemps des « conservateurs » qui, par leur départ pour un autre lieu de résidence (souvent

en province, près de leurs enfants) ou par leur décès, libèrent des logements, disponibles ainsi pour des « transformateurs ». Le deuxième groupe d'âge qui joue un rôle important dans le parc de logements privés est celui des 20-40 ans, sans enfants. Parce qu'ils sont souvent très mobiles, qu'ils soient propriétaires (souvent primo-accédants) ou locataires, le quartier leur convient plus ou moins, avec ce qui fait sa spécificité, y compris les nuisances liées à une très forte activité commerciale. Les logements plutôt petits (une, deux ou trois pièces) leur conviennent aussi, ce qui n'est pas le cas pour des familles.

À noter qu'un même individu peut successivement occuper plusieurs rôles : un « conservateur », qui a pu être « attentiste » pendant quelques temps, peut se transformer en « arrangeur » ou en « transformateur » pour mettre en valeur son (ses) bien(s) au moment où la rénovation du quartier et l'augmentation générale des prix de l'immobilier lui sont favorables.

C'est le cas d'Albert, 56 ans au moment de notre première rencontre en 2007, ancien instituteur qui a pris sa retraite de l'Éducation nationale à 47 ans. En 1984, il achète 100 000 francs 15 000 euros) un studio de 17 m² dans le bâtiment B de l'immeuble « parisien » rue de Suez, dans lequel il s'installe. En 1990, il achète un deuxième studio dans le même bâtiment, qu'il met en location dans le but de combler sa pension de retraite, prévoyant déjà de quitter l'Éducation nationale. En 1997, il achète un troisième studio dans l'immeuble, le met en location et prend sa retraite. Il divise alors ses studios en deux chambres, louées toutes les deux à des migrants (seuls ou en famille). Les seuls travaux qu'il fait alors sont des petits aménagements permettant à plusieurs personnes de vivre dans une même pièce (trois lits superposés, lits repliables contre le mur). En 2000, comprenant que la montée des prix de l'immobilier ne fait que commencer, il achète un appartement de deux pièces, toujours dans le même immeuble, aux successeurs d'une personne âgée qui vient d'y décéder. L'appartement n'a pas de salle de bains, seulement une douche dans la cuisine. Sans y faire de transformation, il le met en location à des travailleurs srilankais, qui dorment sur trois niveaux de lits superposés. Il en fait de même avec un appartement de trois petites pièces, acheté en 2005. Durant toutes ces années, alors qu'il possède cinq appartements dans le même immeuble, lui-même vit de manière très spartiate dans l'une ou l'autre de ses petites chambres, dans les mêmes conditions que ses locataires. C'est un « conservateur », qui au début a acheté uniquement pour combler le manque de revenus liés à l'arrêt de son travail salarié, et qui est devenu « attentiste » en voyant monter les prix de l'immobilier.

En 2006, voyant les transformations réalisées par son voisin Marc (43 ans, comédien), et après avoir eu deux de ses appartements squattés de manière violente par d'anciens locataires, il décide de changer de stratégie. Il se lance alors dans des transformations importantes, en embauchant Marc pour certains des appartements, afin de les revendre. Entre 2006 et 2008, il revend ainsi quatre de ses appartements et met le dernier (le trois pièces) en location, ce qui lui permet d'acheter un appartement près de l'Hôtel de Ville, dans le centre de Paris. Albert, propriétaire « conservateur » pendant des années est devenu, en décidant de changer de stratégie résidentielle et économique, un propriétaire « transformateur » dans une logique de spéculation. À titre d'exemple, le premier studio, acheté 100 000 francs en 1984, a été vendu plus de 100 000 euros en 2007.

Le cas d'Albert est symptomatique des deux époques qu'a connues son immeuble dans les années 2000. La première est celle où dominaient les « conservateurs » (des personnes âgées installées depuis longtemps ou des propriétaires absentéistes peu investis) et quelques « arrangeurs ». La seconde, à partir de 2005, après le départ de nombreux « conservateurs » (personnes âgées qui quittent le quartier ou qui décèdent) est dominée par les « transformateurs » qui refont peu à peu les appartements, et par les « consolidateurs », qui louent ou achètent des biens déjà transformés.

L'arrivée des « transformateurs » marque le début du processus de gentrification, qui commence vers 2000 dans certains immeubles et dans certaines zones du quartier uniquement (les immeubles de « type 1900 » ou de « type parisien », qui offrent le plus grand potentiel de transformation), ainsi que dans certains logements (ceux qui sont dans les étages élevés, qui sont calmes et lumineux). La manière dont ces différents rôles sont répartis au sein d'un même immeuble, ou d'un secteur de rue,

est très significative dans l'image dégagée par cet immeuble ou ce secteur. Tant que les « conservateurs » et les « arrangeurs » sont majoritaires, l'avancée de la gentrification est peu perceptible à moins d'entrer dans les quelques appartements transformés. C'était le cas de l'immeuble « parisien » de l'enquête « Suivi d'immeubles » en 2007, 2008 et 2009 (époque où je suis régulièrement passée). C'est par ailleurs une période de cohabitation plus ou moins facile entre les différents propriétaires (y compris les commerçants), qui ont des revenus et des volontés d'investissement très variés dans la copropriété.

Lorsque les « transformateurs » et les « consolidateurs » deviennent les plus nombreux dans un immeuble, on observe un point de rupture dans l'histoire du peuplement et dans la trajectoire de cet immeuble. Peu à peu, ce dernier, d'espace « en gentrification » bascule vers un espace « gentrifié ». À Château-Rouge, cette bifurcation est très visible dans les ravalements des façades des immeubles (photographies 5.14). En effet, compte tenu du prix de cette opération (entre 80 000 et 100 000 euros) cela signifie que la copropriété est suffisamment riche pour la faire réaliser, mais bien souvent aussi que tous les autres travaux plus urgents à l'intérieur ont déjà été faits. Les « transformateurs » de logements se font aussi transformateurs de leurs immeubles, et de leur quartier, entraînant du fait de leur nombre une bifurcation à différentes échelles (logement, immeuble, quartier). Les « consolidateurs » qui les suivent dans le temps contribuent à confirmer cette bifurcation. L'augmentation continue des prix de l'immobilier ne peut que renforcer le mouvement de consolidation.

Photographies 5.14. Ravalements en cours ou tout juste terminés



B. Chabrol, 2007.

Au total, dans tous les immeubles anciens du parc privé, qu'ils soient de « type 1900 », « parisiens » ou « faubouriens » (non inclus dans le plan d'action Château-Rouge), tous ces rôles sont présents, dans des proportions très variées. Des bifurcations sont bien observables, mais elles coexistent avec des continuités, qui sont à mettre en lien avec les structures du quartier (en termes de bâti comme en termes de peuplement ou d'activités). Ces différents mouvements peuvent être accentués par d'autres acteurs du parc privé que les occupants, notamment les agences immobilières du quartier.

5.2.3 Les autres acteurs du marché de l'immobilier

Les agences immobilières jouent, depuis le début des années 2000, un rôle important dans l'évolution du quartier. Quelques agences sont tout particulièrement investies : trois agences très localisées, Auburtin, Atout immobiliers et Superficies, et une agence d'envergure nationale, Century 21. Les acheteurs rencontrés lors des enquêtes, et qui sont passés par des agences, ont principalement traité avec une des trois premières.

« Auburtin, très spécialisée sur le quartier, Atout immobilier et Superficies. Superficies, c'est une des plus anciennes dans le quartier. Avec Auburtin. En fait, ils existent quasiment que dans ce quartier. Superficies ils ont que cette

agence là. Auburtin, ils en ont quatre : t'en as une à La Chapelle, une à Max Dormoy, une ici et une autre je sais plus où... [...] Superficies ils n'en ont qu'une, c'est ici. L'îlot Goutte d'Or, c'est leur espace de travail, c'est leur fief quoi » (Julien, 29 ans, responsable syndical).

« Superficies, ils sont super. Tu vois où c'est ? C'est une équipe de garçons très, très sympas. Ils laissent tout le temps des flyers dans les boîtes aux lettres avec des poèmes. Ils sont assez rigolos, c'est une bonne équipe. Quand tu y vas, ils t'offrent un café » (Florence, 41 ans, conseillère au Ministère de la Défense)

Superficies, qui a depuis peu ouvert une deuxième agence dans le 9^e arrondissement, est en effet particulièrement bien implantée dans le quartier et contribue activement à son évolution depuis une dizaine d'année. L'équipe, composée d'une dizaine de personnes, assez jeunes, cherche à se démarquer du profil des autres agences, en développant un rapport chaleureux et dynamique avec la clientèle et en utilisant un ton un peu décalé. Plusieurs agents vivent d'ailleurs dans le quartier, où ils ont eux même acheté des logements. Proposant principalement des biens à la Goutte d'Or et à La Chapelle, le personnel de Superficies se déplace à pied et en vélo dans le quartier, où ils déposent très régulièrement des tracts dans toutes les boîtes aux lettres.

Encadré 5.5. La communication de l'agence Superficies

Superficie a une communication décalée, mais offensive, sur Internet et dans le quartier.



M. Chabrol, 2011.

Au printemps 2011, un message placé en vitrine à l'attention des clients, et futurs clients, rend bien compte de leur ton particulier :

« Nous vous offrons ce bouquet de fraîcheur pour vous remercier de la confiance que vous nous accordez. En effet, un mandat sur deux a été signé par un propriétaire recommandé par un ami, un voisin qui nous connaissait bien. C'est un très bon ratio de confiance qui nous conforte dans notre manière de travailler. Nos Cinq étoiles au guide Couder ne sont pas tombées du ciel, n'est-ce pas ? Si vous êtes propriétaires, n'hésitez pas à venir nous demander un conseil sur votre projet. Il y aura toujours un café et un sourire pour vous, en plus du conseil. Nous vous renouvelons tous nos remerciements et nous vous attendons pour de belles transactions ».

À bientôt, Toute l'équipe de SUPERFICIES ».

Une fois qu'ils sont entrés dans un immeuble, par le moyen d'une vente ou d'une location, les agents de Superficies cherchent des informations sur tout : les personnes âgées susceptibles de vendre, les appartements vacants, les transformations (de logements comme des travaux de copropriété), etc. Ils sympathisent et gardent contact avec les acheteurs qui s'installent dans le quartier. En retour, si ces derniers décident de revendre leur appartement quelques temps plus tard, ils passent tout

naturellement par Superficies. Du fait des transformations réalisées, ou tout simplement de l'augmentation des prix de l'immobilier, les appartements sont revendus plus cher et la plus-value est aussi très intéressante pour l'agence. Enfin, lorsque des clients au profil de « consolidateurs » viennent les voir, ils sont à même de les orienter d'emblée vers des biens transformés.

L'agence Superficies est même tellement présente dans le quartier que certains vendeurs ne souhaitent pas passer par eux. C'est ainsi le cas de Suzanne, 75 ans, dont 55 ans passés dans le quartier qui, lorsqu'elle décide de quitter le quartier début 2008 (après plusieurs mois de réflexion et d'hésitation) choisit délibérément Century 21 plutôt que Superficies (qui avait des vues sur son bien depuis quelques temps), dont elle se méfie. Ayant trouvé par une agence Century 21 une maison en Charente, près du domicile de sa fille, elle se tourne tout naturellement vers l'agence Century 21 près de chez elle, qui lui avait déjà fait une estimation de son appartement l'année précédente, alors qu'elle commençait à penser quitter le quartier :

« J'ai dit au monsieur, puisque c'est Century 21 là ici, 33 rue Ordener, j'ai dit « allez, on y va » [Elle sort le dossier Century 21 pour me montrer]. Bon, après là-dessus bien sûr, je gagne pas 210 000 euros, l'agence prend 5%. Et ça a déjà baissé. Voilà, vous avez [lit un passage du dossier de l'agence] Internet Century 21, plus un magazine. Vous avez Se Loger, plus un journal. Et à Internet vous verrez, c'est comme ça que j'ai vu chez ma fille. Comme il y a 99 000 personnes de Century 21 de conseillées dans le monde, alors tout ça, ça va partout ». (Suzanne, 75 ans, retraitée)

Durant l'hiver 2008, j'ai visité un appartement rue de Suez, dans un immeuble de type « parisien » mis en vente par Superficies, en me faisant passer pour une acheteuse. La visite, était programmée une matinée de jour de semaine, alors que les commerces n'étaient pas encore ouverts. L'agent qui me faisait visiter m'a demandé si je connaissais le quartier, me précisant que c'était particulier. J'ai répondu que « oui, un peu », en lui disant que j'avais des amis qui y avaient acheté un appartement. Il n'a rien ajouté de plus, ne parlant ni des foules de fin de semaine, ni des activités commerciales, alors que nous étions au cœur du secteur commerçant. Quand j'ai posé une question sur les travaux en cours, il m'a expliqué très rapidement qu'il s'agissait de construire des logements sociaux. Le discours que j'ai entendu n'était ni enjoliveur, ni contraire à la réalité, mais comprenait tout de même beaucoup d'omissions. La communication de cette agence immobilière se concentre surtout sur les « bonnes affaires » à faire dans ce quartier, « le moins cher de Paris », pour peu que l'on soit « bricoleur » et « plein d'idées ».

Ce discours de « la bonne affaire à faire » est relayé par la presse spécialisée et par les grands hebdomadaires français qui font plusieurs fois par an des numéros « spécial immobilier ». Cette description a commencé à partir de 2005-2006, exactement dans les mêmes termes que ceux utilisés par les agents immobiliers du quartier. Ainsi, en mars 2006, *Le Journal du Dimanche* titrait ainsi un article « Dans les quartiers populaires, un pari pour l'avenir », et écrivait :

« Le nord de Paris évolue lui aussi. Pour faire une bonne affaire, il vaut mieux se dépêcher : le 9^e et le 10^e se "boboïsent". Mais les portes des 17^e et 18^e restent abordables. [...] Vers Château-Rouge et Max Dormoy, l'acheteur le plus aisé peut carrément se prendre pour le roi du quartier. À 700 000 euros on peut s'acheter un petit immeuble à la Goutte d'Or. Mais comme toujours, l'intérêt c'est de faire des travaux pour apporter une plus-value ».

Au fil des années, le thème de « l'urgence à acheter » domine dans tous les articles sur le nord de Paris. Pendant les quelques mois de stagnation des prix suite à la crise des *subprimes* aux États-Unis, fin 2008 et début 2009, il fallait vite acheter avant que les prix ne remontent et, quand ces derniers sont en effet remontés, il fallait se dépêcher de devenir propriétaire avant qu'ils n'augmentent encore plus !

Toutes ces actions, moins visibles que l'action publique, contribuent ainsi au changement, dans une direction ou dans une autre. Des bifurcations sont ainsi observables dans les immeubles, tandis que s'y maintiennent aussi des continuités. Encouragées de manière indirecte par les opérations de rénovation dans le quartier et par la reprise en main des espaces publics par la municipalité, ces

bifurcations posent question. Peut-on poser aussi facilement que dans les modèles classiques de la gentrification (Pattison, 1977) qu'elles signifient un *turning point* dans la trajectoire de l'ensemble du quartier ?

5.3 Les évolutions du parc commercial

Dans tous les diagnostics réalisés pour la municipalité, les activités commerciales sont décrites comme un frein à la gentrification. L'action publique dirigée à l'encontre de la centralité commerciale africaine est-elle suffisante pour entraîner une bifurcation en termes d'activités commerciales, qui en retour consoliderait les bifurcations observées sur le plan résidentiel ? Deux évolutions différentes du parc commercial coexistent à Château-Rouge. L'une, très lente à se mettre en place, est appelée et aidée par les pouvoirs publics, afin de *faire changer* le quartier. L'autre s'adapte en maintenant sur place la situation antérieure de manière totalement indépendante de la première.

5.3.1 Le volet commercial du « plan d'urgence Château-Rouge » et sa lente mise en œuvre

Inspiré des différents diagnostics réalisés à la fin des années 1990 et au début des années 2000, et notamment des préconisations de l'agence Partenaires Développement, le « plan d'urgence pour Château-Rouge » est rendu effectif en 2002. L'action sur les espaces commerciaux débute alors de deux manières : indirecte et directe.

De manière indirecte, il s'agit de reprendre le contrôle des espaces publics : faire respecter les lois concernant les étalages, ainsi que les règles de propreté, limiter le commerce à la sauvette et réaménager les espaces de circulation. À court terme, cela donne l'image d'une reprise en main, qui peut aussi satisfaire les commerçants, notamment en prenant au sérieux leurs difficultés concernant les livraisons (rues étroites, manque de places de stationnement). Toutefois, par leur durée, les travaux de rénovation des espaces publics et les changements dans les règles de circulation (manque de places de stationnement, rues à sens unique) visent à gêner les commerçants. Ce faisant, et bien qu'affirmant le contraire, la Semavip qui est en charge de l'opération applique à la lettre les conseils de Partenaires Développement :

« Ces travaux [de réfection de la voirie] peuvent représenter une double opportunité pour améliorer la situation du noyau dur de la congestion de Château-Rouge [...] dans certains cas, accélération d'une mutation de fonds fragilisés par les travaux, avec opportunité pour la Semavip de racheter des fonds, de manière à « délester » la concentration commerciale » (Partenaires Développement, 2004 : 6).

Les commerçants, à l'exemple de Sylvie, propriétaire d'une poissonnerie rue Dejean, et de Francine, employée dans une autre poissonnerie de la même rue en sont parfaitement conscients :

« Tout ça c'est stratégique. D'abord le pourrissement de la zone, puis ils veulent qu'on s'en aille et acheter à bas prix » (Sylvie, 2006).

« Ici c'est toujours pareil, mais il y a beaucoup moins de clients. La clientèle a beaucoup baissé avec les travaux boulevard Barbès. C'est normal, c'est plus possible de se garer » (Francine, 2007).

Les usagers qui avaient l'habitude de venir en voiture sont aussi très gênés par le manque de places de stationnement et les voies en sens unique qui permettent de traverser le quartier, mais pas de s'y

arrêter¹. Les automobilistes qui se garent en double file risquent des amendes importantes. C'est le cas d'Abdoulaye, 25 ans, résidant dans les Hauts-de-Seine à Clamart, rencontré à Château-Rouge en 2009 :

« Impossible de me garer boulevard Barbès, c'était vraiment chaud, alors je me suis mis dans le couloir de bus. J'ai laissé exprès mes sœurs dans la voiture et je suis parti en courant. Je suis parti même pas cinq minutes et j'ai eu une amende de 135 euros. Depuis, Château-Rouge en voiture, c'est même pas la peine ». (Abdoulaye, 25 ans, étudiant)

Depuis cette amende pour stationnement dans un couloir de bus, Abdoulaye ne va plus qu'exceptionnellement en voiture à Château-Rouge et quelquefois en métro. Faute d'un autre titulaire du permis de conduire, sa famille se tourne désormais de plus en plus vers une offre commerciale plus proche de leur domicile. Cependant, cette action indirecte sur la centralité commerciale, à travers la gestion de la circulation, gêne aussi considérablement les résidents, surtout ceux qui ne disposent pas de garage privatif et qui ne peuvent plus se garer près de chez eux.

Ces actions de régulation sont complétées, on l'a vu, par des actions directes et très coercitives, intégrées au « volet commerce » du plan d'urgence Château-Rouge. La municipalité, par le biais de la Semavip, s'approprie tous les locaux commerciaux situés aux rez-de-chaussée des immeubles concernés par les trois DUP successives, ce qui représente au total 43 commerces. Une fois les locataires relogés, les commerçants sont expropriés s'ils sont propriétaires des murs, après rachat des murs et évincés s'ils ont un simple bail. La Semavip les indemnise alors à hauteur de leur dernier chiffre d'affaires déclaré.

« Ils regardent par rapport à ce que tu declares, par rapport aux recettes que tu faisais par mois, ils regardent par rapport à ça et là ils te proposent un prix. Mais là ils ont pas encore fait de proposition, c'est normal, ils ont pas encore fini de reloger les gens ». (Mamadou, 25 ans, vendeur rue Myrha)

La marge de négociation est assez étroite, comme l'explique Moumine, propriétaire d'une librairie islamique à côté de la mosquée, rue Myrha, dans une zone où de nombreux immeubles sont démolis :

« Par rapport à l'indemnité accordée par la mairie, la réaction du commerçant se tempère. Si c'est par exemple une forte indemnité, il va rien dire. Le côté pécunier est important, je les connais. En général, la mairie je pense est généreuse. Enfin, peut-être au vu d'un gars qui sait pas. Mais en vérité, elle n'est pas généreuse, elle applique la loi ». (Moumine, 45 ans, commerçant)

Les commerçants concernés sont face à une alternative : soit se retirer du commerce, soit prendre un autre local. Certains stoppent toute activité commerciale, prenant parfois leur retraite, comme Mohamed et Reda, les commerçants du bazar électroménager de l'immeuble « faubourien » suivi rue Myrha, ou comme une connaissance de Pape, tailleur rue Saint-Luc :

« J'ai vu un restaurant, qui était là. Ils ont détruit ça, mais ils ont donné un autre [logement]. Dans un autre quartier. Dans le 20^e, porte des Lilas. C'est la mairie qui l'a logé là-bas, parce qu'il avait un restaurant et une maison. Donc on a détruit, on l'a logé là-bas, mais maintenant il n'a plus de restaurant, il a arrêté. [...] C'est pas évident. Souvent ils donnent des sous, puis... basta ». (Pape, 53 ans, tailleur)

Les commerçants ont cependant de longs mois, voire plusieurs années pour se préparer à cette éviction et pour chercher d'autres locaux si nécessaire. Ce temps, lié à la durée des relogements et des évictions, la Semavip l'utilise aussi pour chercher des volontaires, prêts à s'installer dans les locaux commerciaux des nouveaux immeubles, avec des loyers attractifs (de 20% inférieurs au marché pour les locaux gérés par Paris Habitat).

¹ Moins de 20% d'après les enquêtes de l'APUR (2003) et de Partenaires Développement (2003) ; 12% d'après l'enquête réalisée dans le cadre de cette thèse sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge » (2009).

Les candidats déposent un dossier à la Semavip, avec leur projet détaillé et surtout leur « *business plan* », selon les termes de la personne en charge de cette question. Encore une fois, il y a un filtrage pour tous évident : l'objectif est de ne pas permettre aux activités précédemment en place de se réinstaller et, si possible, de permettre l'installation d'activités manquantes au quartier. La Semavip s'inspire de ce qu'a réalisé l'OPAC rue des Gardes, une rue qui s'étend du secteur sud de la Goutte d'Or à la partie centrale, celle de Château-Rouge. Le projet était ici de réaliser une « rue de la mode », financée par la Ville de Paris et la Fédération du prêt-à-porter et gérée par l'OPAC. Après des débuts difficiles, liés à un manque de candidats, cette rue compte huit boutiques de créateurs, largement aidés par ce dispositif incitatif.

Photographies 5.15. La rue des Gardes et ses boutiques de créateurs (décoration et mode)



B. Chabrol, 2007.

En ce qui concerne Château-Rouge et la rue Myrha, la Semavip a eu un temps l'idée, abandonnée ensuite, d'y faire « une rue du design ». Un cabinet d'architecture s'y est installé dès 2005, mais, globalement, le projet a été très lent à se mettre en place, faute de candidats. D'où, au fil des années, la permanence de locaux vides, parfois concédés à des associations (ce qui n'était pas le projet initial).

Pour la plupart des résidents et certains commerçants enquêtés, même s'ils le regrettent, il semble évident que peu de personnes aient envie de s'installer dans cette rue et dans ce quartier. Selon Véronique, c'est aussi lié au manque d'appui des banques, qui ne soutiennent pas les projets dans le quartier et rue Myrha en particulier. Elle a pu ouvrir un salon de thé/atelier de couture en 2006 grâce à l'aide de l'Adie¹ :

« Donc moi j'ai pu ouvrir grâce au microcrédit, à l'Adie. Et j'ai fait une ouverture de capital et ce sont des copains qui habitent, certains dans le quartier d'autres pas, qui ont pris des actions dans la société ». (Véronique, 48 ans, propriétaire d'un salon de thé)

Les candidats sont des porteurs de projets tenaces et très au fait des aides à l'installation dans ce quartier, comme Véronique. D'ailleurs, ce sont souvent des résidents du quartier, comme Lucile, qui a ouvert en 2006 une boutique de tissus rue Léon, dans l'immeuble neuf de logement social de l'enquête « Suivi d'immeubles ». Véronique a d'abord ouvert sa boutique avant de trouver un appartement à acheter à proximité, mais elle avait déjà des connaissances et de la famille sur place. Début 2005, c'est par sa mère et sa sœur, habitantes de Château-Rouge, qu'elle a été informée des

¹ L'Adie est une association française pour le droit à l'initiative économique, qui aide à la mise en place des microcrédits pour des projets professionnels.

opportunités offertes par la Semavip pour des entrepreneurs, et qu'elle dépose son projet de salon de thé/atelier de couture :

« Ma sœur habite dans le quartier, ma mère habite dans le quartier. C'est parce que ma sœur habite depuis un moment dans le quartier et quand j'ai eu cette idée là, elle m'a dit "tu devrais aller voir à la Semavip, parce qu'ils sont en train de réhabiliter le quartier et donc peut-être tu trouveras un local". Alors ils m'en ont proposé plusieurs, mais moi je préférais... Sans savoir ce que je prenais, je préférais celui-là, parce que c'était le seul qui était dans un immeuble ancien ». (Véronique, 48 ans, propriétaire d'un salon de thé)

Honoré, qui a pu ouvrir en 2007 une librairie/presse dans un local de la Semavip rue Myrha connaissait lui aussi très bien le quartier avant : il était vendeur ambulant de journaux, vers la mairie du 18^e arrondissement (où il habite avec sa famille) et près de la station de métro Château-Rouge. Il a déposé en 2006 son projet auprès de la Semavip, qui lui a proposé plusieurs locaux, et a pu s'installer lui aussi grâce au microcrédit de l'Adie. Le bail était selon lui très intéressant, puisqu'il loue sa surface 110 euros le m² au lieu de 220 euros en moyenne ailleurs dans Paris.

Djamel, anciennement gérant d'un « cours des halles » porte de Clignancourt dans le 18^e arrondissement, a ouvert en février 2011 un commerce de fruits et légumes dans un local neuf géré par Paris Habitat rue Myrha (photographies 5.16). Avec une boulangerie flambant neuve en août 2011, la boutique de Djamel complète le micro-pôle commercial que la Semavip a créé dans cette partie de la rue, où un supermarché Franprix a ouvert en 2010 et où un caviste était installé depuis plusieurs années déjà.

Photographies 5.16. Un nouveau primeur (2011) et un supermarché (2010)



M. Chabrol, 2011.

Toutefois, avoir un projet, être accepté par la Semavip et obtenir un local ne suffisent pas pour que la greffe prenne. Les nouveaux commerçants sont confrontés à des débuts très difficiles.

Lors de notre première rencontre, quatre mois après l'ouverture, la boutique d'Honoré était encore aux deux tiers vide. Un an après, elle était aussi vide et il ne disposait toujours pas de certains grands quotidiens. D'autres arrivaient de manière aléatoire, ce qui dissuadait les rares personnes que j'ai rencontrées lors des enquêtes dans les immeubles, et qui avaient fréquenté sa boutique, d'y retourner. Il ne se payait toujours pas début 2008, puis il a fait faillite fin 2008. Sa boutique a fermé et il est redevenu vendeur de journaux. Le local est resté vide deux ans et, en 2011, il a été récupéré par une association de soutien scolaire pour les enfants du quartier. La vitrine a été repeinte, mais l'enseigne du « Griot », le nom de la librairie d'Honoré, est toujours visible.

Véronique et Honoré ont aussi connu plusieurs cambriolages. Au moment de leur ouverture, ils étaient incommodés au quotidien par des drogués (les lieux de vente du crack étaient très près de leurs boutiques) et avaient noué très peu, voire aucune relation avec les autres commerçants de la rue. Honoré tolérait très bien la fermeture de sa boutique chaque vendredi, au moment où la portion de rue près de la mosquée et de sa boutique est fermée pour la prière de *Djumm'a* (en début d'après-midi), mais Véronique ne supportait pas cette appropriation de l'espace public. Par ailleurs sa boutique a été détruite par un incendie criminel en 2008. Elle a rouvert dans un local provisoire pendant quelques mois avant de pouvoir regagner le sien.

En août 2011, six mois après son installation, Djamal le primeur est encore inquiet. Les débuts sont lents et la clientèle peu nombreuse. Il attend avec impatience l'installation des nouveaux résidents dans les immeubles neufs de la rue, tout juste livrés.

Ces débuts lents et difficiles, souvent en tant que néo-entrepreneurs, dans un quartier lui-même difficile, donnent à ces nouveaux commerçants de Château-Rouge le sentiment d'être « lâchés » par la municipalité, alors que, par ailleurs, ils ont disposé de conditions très avantageuses pour s'installer et qu'ils sont constamment mis en valeur dans la communication municipale. D'une certaine manière, ils ont l'impression d'être utilisés pour faire changer le quartier, tout en affrontant au quotidien de très lourds effets d'inertie.

La municipalité cherche aussi à favoriser l'implantation de commerçants indépendants, comme Patrick, qui a ouvert en 2005 une cave à vin au rez-de-chaussée de l'immeuble où il s'est installé avec sa compagne dans les années 1990 et où ils vivent toujours avec leurs enfants adolescents. Ouverts aux autres, chaleureux et compétents, Patrick et sa femme ont réussi à se faire une clientèle dans le quartier et beaucoup d'enquêtés dans les immeubles les connaissent et y achètent régulièrement du vin. Plusieurs ont même sympathisé et restent souvent bavarder. Bien que ne faisant pas partie des locaux gérés par la Semavip, leur cave à vin a immédiatement été mise en valeur dans le discours et dans les plaquettes municipale. En 2011, Patrick a quitté sa petite boutique pour s'installer dans un local de la Semavip, quelques dizaines de mètres plus loin. Cette nouvelle boutique, plus vaste et lumineuse que la première, est située en face du supermarché Franprix et complète le nouveau dispositif commercial de la rue Myrha.

Enfin, malgré les discours affichés au début de l'opération, quelques locaux ont été concédés à des entrepreneurs africains rue Myrha, contribuant ainsi à la promotion d'une rue de la mode « africaine » (photographies 5.17). Sinon, à l'été 2011, les locaux disponibles sont occupés par des activités de service (magasin de photocopie, centre médical) ou des associations.

Photographies 5.17. Un centre médical et deux boutiques liées à la mode africaine



M. Chabrol, 2011.

Finalement, après près d'une dizaine d'années, la transformation par la Semavip de la structure commerciale du quartier de Château-Rouge est réelle, mais fragile. Les objectifs initiaux n'ont pas été atteints et ont été revus à la baisse. Les nouveaux commerçants font face à de nombreuses difficultés. Par ailleurs, aucune initiative venue de commerçants indépendants ne vient conforter ces transformations. Les locaux privés et les espaces publics demeurent très majoritairement occupés par des activités liées à la centralité commerciale africaine.

5.3.2 Continuité et évolution des activités

Malgré ces actions nombreuses et d'une ampleur importante à l'échelle du quartier, on observe un maintien des activités en place, des plus fragiles aux plus solidement implantées, qui va plutôt dans le sens d'une coexistence que d'un véritable changement.

5.3.2.1 Le maintien de la centralité commerciale africaine

À court terme, certaines activités menacées, voire condamnées par le plan d'urgence pour Château-Rouge, s'adaptent de manière temporaire au changement impulsé par les pouvoirs publics. Quelques commerçants concernés par les démolitions à venir rue Myrha (la rue la plus touchée par les opérations) ont par exemple pris des baux dans d'autres boutiques du quartier en attendant d'être évincés. La rotation des commerces est assez importante dans les rues qui entourent le cœur de la zone commerciale de Château-Rouge (les commerces sont au contraire très stables dans le cœur du quartier, rue Dejean et alentours). De plus, comme l'information circule d'abord localement, trouver un « bail à céder » n'est pas chose impossible dans le quartier. C'est le cas de la famille de Mamadou (25 ans, vendeur). Sa famille tenait une boutique (bazar, accessoires religieux, librairie islamique) depuis le début des années 1990 rue Myrha. Concernée par la deuxième DUP Château-Rouge, cette boutique, comme tout l'immeuble, a été démolie début 2008. Toutefois, en prévision de leur évincement à venir, la famille de commerçants a pris dès 2006 un bail dans une autre boutique, à trente mètres de la première :

« Il y avait le bail à céder, parce que c'était un taxiophone avant. Il y avait un gros truc « bail à céder », on a accepté. On est parti, on a appelé, on a vu, on a fait le bail avec lui, on a signé ». (Mamadou, 25 ans, vendeur)

Ce qui signifie que, pendant presque deux ans, cette famille de commerçants a eu deux boutiques en activité rue Myrha, la seconde n'ayant pas vidé la première en termes de marchandises comme de clientèle.

D'autres activités, bien plus fragiles, se sont maintenues à Château-Rouge, comme la vente à la sauvette. Malgré les plaintes répétées des riverains, le stationnement de cars de CRS près de la

station de métro Château-Rouge, les passages quotidiens de la police et des arrestations parfois très brutales avec confiscation de la marchandise (une femme enceinte de 8 mois frappée par des policiers en juillet 2007), la vente à la sauvette n'a pas diminué. Selon les riverains et les commerçants, le phénomène s'est même amplifié.

Encadré 5.6. Les vendeurs à la sauvette à Château-Rouge

À partir d'observations répétées des rues les plus commerçantes du quartier de Château-Rouge (le cœur des commerces alimentaires : rues Dejean, des Poissonniers, Poulet et autour de la station de métro), il est possible de définir trois types de vendeurs à la sauvette¹.

Un premier type se compose de jeunes hommes bangladais, toujours regroupés à deux ou trois et en mouvement, qui proposent aux passants des lunettes de soleil, des ceintures et des parfums, copies de marques connues. Ils sont rarement plus d'une quinzaine dans les quelques rues les plus commerçantes de Château-Rouge.

Un second type regroupe toutes les femmes, originaires d'Afrique centrale, qui vendent des vêtements et des bijoux en pacotille entre la station du métro et le marché Dejean. Leur position est telle qu'aucun usager venu de l'extérieur du quartier ne peut éviter de passer devant elles pour atteindre les boutiques alimentaires des rues Dejean et des Poissonniers. À la différence des Bangladais, elles sont statiques et installent leur marchandise sur des étals improvisés : capots des voitures ou cartons pris dans les poubelles des commerces proches. Elles s'installent tard et sont très nombreuses en fin d'après-midi (plusieurs dizaines) et interpellent bruyamment les passants.

Alors que ces deux premiers groupes de vendeurs sont présents toute l'année, un troisième type de vendeurs « ponctuels » se présente aussi à Château-Rouge. Il s'agit de vente de produits alimentaires saisonniers : au printemps, des femmes camerounaises vendent des *safons* du Cameroun (arrivés par avion) ; l'été, des femmes originaires d'Afrique de l'Ouest proposent des épis de maïs bouilli (transportés dans des cabas à roulettes) ou des canettes de soda (dans des seaux emplis de glace), tandis que des hommes originaires du sud-est asiatique (et parfois des hommes congolais) font griller des épis de maïs sur de petits réchauds installés dans des caddies de supermarchés.

Pendant l'effervescence de la fin de semaine à Château-Rouge, la police passe plusieurs fois par jour, entraînant une course bruyante des vendeuses, qui attendent ensuite dans les rues adjacentes avant de revenir s'installer comme si de rien n'était, une fois la police passée. Ce laisser-faire, que certains riverains interprètent amèrement comme de l'indifférence de la part des pouvoirs publics, tient au fait que Château-Rouge n'est en effet pas un quartier comme les autres. La foule dans les rues en fin de semaine, parfois très dense, est une force de contestation potentielle et les policiers n'interviennent pas pour ne pas risquer une émeute. L'histoire de la femme enceinte frappée en 2007, avant d'être emmenée dans un fourgon de police, s'est déroulée une journée de semaine, en plein été, alors que les rues étaient à moitié pleines. Plusieurs personnes sont intervenues contre les policiers, certaines violemment, d'autres ont filmé la scène, mis la vidéo sur Internet et quelques jours plus tard plusieurs quotidiens relayaient l'information sur leurs sites. Les policiers se sont

¹ Deux vendeurs à la sauvette ont répondu aux questionnaires de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge » : un homme bangladais de 35 ans (type 1) et une femme camerounaise de 49 ans (type 2). Les deux ont précisé qu'ils étaient sans-papiers. L'un comme l'autre ont répondu en fin de matinée alors qu'ils n'étaient pas en train de travailler, attendant que la foule dans les rues se densifie. Une commerçante du quartier (44 ans, originaire du Cameroun) a aussi répondu au questionnaire en ajoutant à la fin de l'entretien qu'elle avait fait de la vente à la sauvette (type 2) pendant 6 mois avant d'avoir des papiers et l'argent nécessaire pour ouvrir une boutique à Château-Rouge. Ces trois personnes ne résidaient pas dans le quartier (et ont affirmé n'y avoir jamais résidé), mais respectivement à La Chapelle, à Saint-Denis (93) et à Savigny-sur-Orge (91). À l'inverse, certaines vendeuses de type 3 résident dans le quartier, notamment les femmes d'origine malienne, mauritanienne et sénégalaise qui vendent du maïs bouilli l'été près du marché Dejean. C'est le cas d'une femme malienne de 39 ans, résidente de l'immeuble neuf de logement social de l'enquête « suivi d'immeuble », ainsi que d'autres femmes habitant visiblement dans le parc social de la partie sud de la Goutte d'Or.

trouvés désemparés par la ténacité des intervenants et le fourgon a mis du temps avant de démarrer. La police ne souhaite surtout pas se confronter à une réaction qui serait bien plus forte un samedi, d'où le laisser-faire observé.

Photographies 5.18. Ventes à la sauvette, avant et après le passage de la police



M. Chabrol, 2011.

Photographies 5.19. Sacs à main « Gucci », maïs grillé et *safous*



F. Diakho, 2011.

Quant aux commerçants bien installés, la municipalité ne peut pas faire grand-chose à leur rencontre, hormis faire respecter les réglementations en vigueur. La Semavip ne contrôle que les locaux commerciaux des immeubles concernés par l'opération, plus quelques autres acquis ponctuellement. La plus grande partie des locaux commerciaux demeure tout simplement hors de portée des acteurs publics de la transformation du quartier et ne change pas d'activité, ou très peu. C'est particulièrement le cas du cœur du quartier, là où se trouvent les très nombreux commerces alimentaires. Ils sont situés dans des immeubles « parisiens » et appartiennent à des commerçants français, asiatiques ou maghrébins. Les fermetures pour cause de démolition sont survenues à la marge du noyau commerçant, dans des immeubles de type « faubourien ». Les commerçants touchés sont originaires du Maghreb et d'Afrique subsaharienne. Sans faire de généralités, beaucoup de ces activités étaient financièrement plus fragiles, instables et changeantes que celles des rues situées au cœur du quartier, près du marché Dejean.

Ces commerces des rues Dejean et alentours ont été particulièrement ciblés par la Semavip (encadré 5.4.). Ils ont souffert dans un premier temps des travaux, mais ont aussi bénéficié de l'aménagement des rues. La réorganisation des étalages, particulièrement chez les primeurs, leur permet aussi de toucher peu à peu la clientèle des résidents, peu habitués à se servir eux-mêmes dans des caisses de fruits et de légumes, mais demandeurs cependant d'un marché de proximité¹.

Au total, tous ces commerces alimentaires, que la mairie voudrait voir disparaître, se maintiennent, et leur clientèle aussi. Difficile de prévoir si ce maintien est durable à long terme, mais on l'observe en tout cas à moyen terme. Sans forcément mobiliser la notion de « résistance », il est clair que les commerçants déjà installés cherchent à se maintenir sur place. Quitter le quartier signifierait la perte de ce que l'on peut interpréter comme une « situation de rente », mais aussi laisser place à des concurrents. Bien qu'étant pour beaucoup des acteurs investissant dans plusieurs espaces (Paris, la banlieue parisienne, le pays d'origine), il est nécessaire pour les commerçants de Château-Rouge de conserver leur situation, tant que se maintient l'attractivité de cette centralité commerciale. Pour entretenir ces continuités d'usages, les commerçants pratiquent des prix très bas, afin de maintenir dans le quartier des fréquentations de populations aux revenus modestes. Ils cherchent aussi à toujours avoir des produits frais et rares en France, afin de conserver leur spécificité.

C'est en vendant de grosses quantités, à des prix très bas, mais aussi des produits introuvables ailleurs, qu'ils font des bénéfices. Leur clientèle est donc ciblée². Ce faisant, ils ne se tournent pas vers la population des résidents du quartier, qui interprètent ces prix bas comme le signe d'une mauvaise qualité des produits. Ils ne cherchent pas non plus à présenter leurs marchandises à la manière des primeurs ou des supermarchés alimentaires³. C'est la même chose pour les commerces non alimentaires qui, pour le moment, ne cherchent pas à s'ouvrir à une autre clientèle, ni à « s'exotiser ». Ainsi, par exemple, la vente de petits morceaux de tissu n'est pas rentable pour un commerçant qui, pour cela, est obligé de couper une pièce qui ne pourra plus être vendue par la suite⁴. Certains habitants du quartier, qui passent le pas des boutiques, en font parfois l'expérience à leurs dépens (encadré 5.7).

¹ Il est d'ailleurs probable que l'action municipale ait, sans que ce soit du tout un objectif, favorisé les commerçants les mieux implantés dans le quartier. En faisant fermer les petites boutiques en périphérie du noyau commerçant, une partie de la concurrence a disparu. Compte tenu du maintien de la clientèle, cela n'a pu que renforcer l'assise locale de certains commerces.

² Au cours d'un entretien avec la propriétaire d'une des poissonneries de la rue Dejean, un matin de semaine, lors de ma recherche de Master 2, cette dernière avait illustré ses propos : « Ici, on est les moins chers de Paris, les gens viennent de banlieue, c'est des pauvres. Les Blancs, ils vont au supermarché » en apostrophant plusieurs clients dans sa boutique et en leur demandant où ils résidaient et pourquoi ils venaient chez elle (Chabrol, 2006 : 71).

³ C'est par exemple le cas des bananes plantains. En France, dans les supermarchés, les bananes vendues ne sont pas mûres. Leur peau est verte ou jaune. La moindre tâche noire signifie pour le consommateur que le fruit est abîmé. À Château-Rouge, les bananes plantains, ou *alocos*, sont vendues dans trois états différents : vertes (pas encore mûres), jaunes (mûres) ou noires (très mûres). Chacun de ces stades de maturité correspond à des saveurs différentes. Pour beaucoup de résidents qui ne sont pas habitués aux fruits tropicaux, la vente des bananes noires confirme le fait que, selon eux, des aliments « pourris » sont vendus dans les commerces de Château-Rouge.

⁴ Les pièces de wax (un tissu de coton imprimé de motifs colorés) vendues à Château-Rouge sont de taille standard (11 yards, selon les mesures des pays anglo-saxons où ces tissus sont fabriqués). Elles sont vendues soit entières, soit coupées en deux. Pour confectionner un ensemble féminin par exemple (de trois pièces : un pagne, un haut et un foulard de tête) il faut 5,5 yards de tissus.

Encadré 5.7. Le décalage entre l'offre des commerces et les attentes de certains résidents

Alice (37 ans, responsable de ressources humaines, résidente depuis 3 ans) aurait souhaité profiter de l'offre commerciale, mais aussi engager une relation. Selon elle, ni l'un ni l'autre n'ont été réellement possibles.

« Jusqu'à il y a récemment, quand j'avais des petites choses à faire en couture, plutôt des trucs du type rideaux, j'allais chez des couturiers du quartier là. Jusqu'à il y a pas très longtemps, parce que ma dernière expérience s'est pas bien passée.

Des couturiers africains ?

Des couturiers africains qui sont rue Léon. Et ma dernière expérience s'est pas bien passée, donc je n'irai plus.

Qu'est-ce qui s'est passé ?

Je lui demandais de faire des rideaux. Mais des petits rideaux, des trucs pour mettre dans la cuisine, pour cacher les étagères, là où on voit tout ce qu'il y a dessus. Il y en avait deux ou trois à faire comme ça. Un pour la cuisine, un pour la salle de bains et il y avait un rideau pour la chambre. Donc dans deux tissus différents. Donc je lui avais apporté ça, j'avais fait des petits plans pour lui expliquer exactement ce que je voulais, les dimensions, donc tout ça était très sympa. On a discuté du prix. C'était un prix qui défiait toute concurrence, mais c'était lui qui me le proposait, moi je lui avais rien demandé. Il a dépassé le délai convenu. Voilà, d'entrée. Alors non seulement il avait dépassé le délai convenu, mais en plus il n'a fait qu'une chose, les rideaux de la chambre. On a ensuite convenu d'un deuxième délai pour qu'il fasse le reste et cette affaire a duré un mois et demi. C'est-à-dire que tous les jours il me disait : « ah non, mais je te promets, je te fais ça cette nuit et tu reviens demain ». Bon moi évidemment le lendemain, c'était pas forcément possible pour moi de revenir... Ca a duré comme ça un mois et demi, toujours très sympa, très chaleureux, marrant... Et puis au bout d'un mois et demi moi j'ai un petit peu perdu patience, donc je lui ai dit : « écoute, là pour moi c'est plus possible d'attendre, je vais reprendre mon tissu ». Donc nous nous sommes lancés dans la recherche du tissu, qui est là sur la chaise. Et qui nous a pris à peu près 20 min, je pense, pour retrouver ce pan de tissu dans ce monceau de tas de tissus. Et là, il était pris en difficulté, en défiant, donc il... Il a pas été très gentil ce jour là. Il a élevé la voix en disant que je l'emmerdais, parce que... Parce que de toute façon ce que je lui donnais à faire c'était pas intéressant financièrement. Donc j'ai repris mon tissu, je lui ai dit au revoir et je suis partie. Et j'y retournerais pas. Voilà ».

[...]

« Il m'est arrivé aussi d'avoir envie d'acheter des tissus africains, parce que là il y en a plein. Là, pareil, c'était pas des expériences très agréables, parce que moi je prenais mon temps pour regarder, donc je leur demandais de sortir certains tissus, ça les faisait un peu chier... Et puis je suis blanche et il y avait que des Blacks dans la boutique... Et dans ce type d'expérience on sent la dimension communautaire du quartier. C'est à dire qu'ils étaient pas très, très sympathiques avec moi. Donc ils me montraient parce que je leur demandais, mais c'était pas chaleureux, c'était pas sympa. J'avais l'impression de pas avoir tout à fait le même traitement que les clients qui n'avaient pas la même couleur de peau. Et en plus c'était cher. Je trouvais que c'était cher, alors je me demandais si on me faisait pas un prix spécial Blanc ».

Quoi qu'il en soit, ces commerces se maintiennent malgré les opérations du « plan d'urgence », mais aussi en dépit de la multiplication des points de vente de produits africains et tropicaux dans d'autres espaces marchands de l'agglomération parisienne. Les investissements se poursuivent à l'intérieur de Château-Rouge, mais aussi ailleurs.

5.3.2.2 La poursuite des investissements de commerçants dans le quartier et ailleurs

Les investissements des commerçants se poursuivent, et les plus gros continuent de développer leurs activités dans ce quartier où ils sont bien implantés et où ils cherchent à se maintenir. C'est le cas d'Hussein, propriétaire d'un bazar rue de Suez. Sa petite boutique, très encombrée, où il vend de tout, est typique des bazars de la Goutte d'Or. Il est impossible d'évaluer son chiffre d'affaires, qui doit certainement être assez conséquent. Arrivé dans les années 1990 rue de Suez, Hussein a acheté à la fin des années 1990 une deuxième boutique rue Doudeauville et, en 2004, il en a acheté une troisième dans l'immeuble « parisien » enquêté rue de Suez dans le cadre de l'enquête « suivi d'immeubles », voisin de celui de son bazar. Ces deux nouvelles boutiques sont louées à des commerçants africains. Comme beaucoup de commerçants d'origine tunisienne, Hussein investit aussi dans l'immobilier en Tunisie et possède plusieurs immeubles à Djerba.

En 2008, Hussein a voulu acheter une quatrième boutique à proximité de son bazar, rue de Panama. Mais, alors qu'il pensait le marché sur le point d'être conclu, il a été doublé par la Semavip qui a utilisé son droit de préemption. Assez fâché, Hussein qui juge très négativement ces modes d'action, a pourtant aussi utilisé à son profit la rénovation. En 2008 toujours, la portion entre deux rues devant sa boutique a été réaménagée. Une petite placette a été créée avec des arbres, les trottoirs ont été élargis et un passage piéton a été peint sur la chaussée. À l'origine, le passage était prévu à une dizaine de mètres de la boutique d'Hussein, ce qui le dérangeait beaucoup. Or Hussein a sympathisé avec le chef de chantier qui dirigeait les travaux, Tunisien lui aussi, et le passage piéton mène aujourd'hui droit dans sa boutique. Il s'agit d'une anecdote, qui montre aussi cependant comment les commerçants, dont les pouvoirs publics ne souhaitent plus la présence, sont très bien implantés à Château-Rouge et continuent d'y investir, pour des questions de rentabilité.

Rodolphe et Gérard, deux commerçants chinois qui ont acheté en 2003 un local rue de Suez eux aussi, et qui vendent des poissons exotiques séchés ou congelés à une clientèle africaine, ont eux aussi acheté une seconde boutique rue de Panama en 2007. Les plus gros vendeurs de wax et de bazin du quartier possèdent toujours cinq boutiques en activité, réparties dans trois rues à Château-Rouge. Par ailleurs, dans le cas d'Hussein comme dans celui d'autres propriétaires (dont les familles françaises qui se partagent la rue Dejean), la revalorisation du quartier n'est pas un mauvais signe pour eux, bien au contraire. En tant que propriétaire de deux logements, dans des immeubles de type « parisien » et « 1900 », Hussein a lui aussi tout à gagner de l'augmentation des prix de l'immobilier et de l'embellissement du quartier de Château-Rouge. Tous souhaitent cependant ne pas perdre leur clientèle, extérieure au quartier, pour laquelle ils achètent en très grosse quantité et revendent à bas prix les marchandises. Leurs revenus reposent essentiellement sur la très forte fréquentation de cet espace et ils n'ont aucun intérêt à la remise en question de cet aspect-là de Château-Rouge.

Cette structure commerciale évolue aussi par rotation des activités et par l'arrivée de nouveaux commerçants. Certaines activités ne se maintiennent pas durablement parce qu'elles copient des activités déjà bien implantées dans le quartier (épicerie, bazar islamique, kebab-snack), presque obsolètes comme les cyber ou les taxiphones (Scopsi, 2004), ou tout simplement peu rentables. Des locaux deviennent ainsi disponibles pour des commerçants déjà installés ou pour de nouveaux entrepreneurs qui souhaitent prendre des baux dans le quartier.

Depuis la fin des années 2000, une quinzaine de nouveaux commerces tenus par des Congolais (du Congo Brazzaville et de République Démocratique du Congo) ont ouvert, rue Doudeauville ou rue de Laghouat, en remplacement d'activités qui avaient périclité. Ces boutiques sont grandes, bien agencées et avec des vitrines plutôt sobres. Elles sont tournées vers une clientèle originaire d'Afrique centrale (des deux Congo, mais aussi d'Angola et du Gabon). Les noms des boutiques font souvent référence à des espaces pratiqués par cette diaspora en Afrique ou en Europe, à l'exemple des primeurs *Poto-Poto* (nom d'un quartier central de Brazzaville) ou *RDC Bio*, ou du salon de coiffure *Matonge* (le nom du quartier congolais de Bruxelles).

De nouveaux bars et restaurants congolais ont aussi ouvert, comme celui de *Ma Coco*. Cet exemple est intéressant, car cette activité a remplacé un restaurant de cuisine franco-sénégalaise qui, bien que refait à neuf (salle et cuisine) et mis en valeur sur le site Internet de la Goutte d'Or, n'a pas réussi à attirer une clientèle de résidents, sans pour autant être fréquenté par des personnes venues de l'extérieur. Repris au printemps 2011 par un jeune entrepreneur originaire de République Démocratique du Congo, le restaurant, qui fait aussi bar, ne désemplit pas les soirs de fin de semaine. La clientèle, exclusivement congolaise, très bien habillée et souvent prête à beaucoup dépenser durant la soirée en boissons et en plats, y vient de toute l'Île-de-France.

Enfin, toujours tenues par des personnes originaires d'Afrique centrale et à destination d'une clientèle centrafricaine, plusieurs boutiques de fret maritime ont aussi ouvert ces dernières années, témoignant des échanges importants (et volumineux) avec ces régions (photographies 5.20).

Photographies 5.20. Les nouveaux commerces congolais de Château-Rouge



M. Chabrol, 2011.

Enfin, d'autres entrepreneurs innovent et lancent de nouvelles activités, en investissant dans le créneau « exotique ». C'est par exemple le cas du restaurant *Best Africa*, qui a ouvert fin 2008 dans un petit local rue Doudeauville (photographie 5.21). Le nom de ce restaurant est symbolique de ce nouveau créneau : en anglais, moderne, faisant référence à l'Afrique mais sans préciser un pays particulier. Le patron, un Pakistanais, a lancé une formule de traiteur rapide. Les plats cuisinés, typiques de la cuisine ouest-africaine, sont visibles dans des chauffe-plats de traiteur : riz blanc ou à la tomate, bœuf, poulet, poisson, façon *tieb* ou sauce *maffé* (arachides), *attiéké* (manioc), *aloco* (bananes plantains frites), etc. Le client choisit son plat, ou ses assortiments d'aliments, tandis qu'un jeune serveur remplit très copieusement une assiette en carton, qu'il chauffe ensuite au micro-onde, le tout pour seulement cinq euros. Exactement sur le mode des traiteurs asiatiques, le restaurant dispose d'une dizaine de petites tables, avec couverts en plastiques et carafes d'eau. Ces plats très copieux pour seulement cinq euros se font aussi à emporter, dans des barquettes en plastique. Ce restaurant a un réel succès auprès de la clientèle de passage à Château-Rouge et ne désemplit pas de l'après-midi le samedi. Un restaurant *Best Africa*, plus grand que celui-ci, existe aussi dans le quartier de Château d'Eau et le patron souhaite ouvrir un troisième restaurant à Saint-Denis.

La clientèle est presque toujours exclusivement africaine et noire. Le restaurant se situe cependant dans un secteur très passant de la rue Doudeauville, où se trouvent des immeubles de type « parisien », « 1900 » et l'immeuble des années 1970 étudié pour l'enquête. Beaucoup de riverains, qui ne sont pas d'origine africaine, passent devant le restaurant et jettent parfois un regard curieux, mais sans entrer. En mai 2009, au moment de l'enquête usagers, nous sommes allés manger avec un groupe d'étudiants très majoritairement blancs dans le restaurant, dont la salle n'est pas très grande. Très vite, d'autres clients blancs, attirés par notre présence, sont entrés. Au vu du temps passé à commander, ils découvraient la cuisine et le lieu. Très rapidement, la composition de la salle a totalement changé et les Africains présents se sont trouvés minoritaires. Notre « invasion » (Bozon,

1984) avait totalement changé l'ambiance du restaurant : un groupe d'étudiants assez bruyant, suivi de quelques couples bavardant, qui ont remplacé des hommes, seuls ou à deux, ainsi que des couples réservés et silencieux.

Photographies 5.21. Vitrine et carte du restaurant Best Africa



M. Chabrol, 2009.

Un espace comme *Best Africa*, qui propose des plats africains sur le mode des traiteurs asiatiques, a été pensé pour une clientèle d'origine africaine, citadine, souhaitant manger rapidement et à moindre coût un plat chaud et très copieux. Il suffit de peu pour que ce restaurant attire aussi d'autres groupes du quartier et particulièrement les résidents. Le patron du restaurant ne fait rien contre, bien au contraire. La décoration est sobre, rien d'« ethnique », juste un espace propre et rangé, et une grande vitrine qui rend visible de tous ce lieu. En ce sens, la stratégie du gérant fait un peu penser à celle décrite par M. Giroud (2007), au sujet du bar *La City* à Grenoble.

Enfin, les commerces de Château-Rouge sont peut-être aussi amenés à évoluer par des investissements des commerçants du quartier dans d'autres secteurs de Paris. Soit parce qu'ils cherchent à les diversifier, soit parce qu'ils sentent que l'avenir est peut-être fragile à Château-Rouge pour eux et leurs enfants. Ali est dans ce cas. Arrivé de Tunisie au début des années 1980, il a d'abord ouvert une épicerie banale rue Poulet. À l'époque, le quartier comptait beaucoup d'épiceries et Ali avait du mal à se payer. Voyant la clientèle africaine augmenter, il a peu à peu orienté son offre vers celle-ci : grands sacs de riz, de maïs, d'arachides, huile de palme, cubes d'aromates et poissons séchés pour l'épicerie, manioc, patates douces et épinards pour les produits frais, qu'il s'est mis à désigner dans la langue de ses clients soninké, bambara, et aujourd'hui lingala¹. Comme tout commerçant, il est assez inquiet lui aussi de l'avenir de ses affaires et m'a toujours questionnée sur les projets de la mairie, comme si je pouvais savoir quelque chose que lui ne connaissait pas, alors qu'il est très au fait des transformations du quartier. Quoiqu'il en soit, il investit pour l'avenir dans d'autres espaces (en plus de la Tunisie, son pays d'origine). Il a installé l'un de ses fils comme commerçant dans le 10^e arrondissement, tandis que l'autre poursuit des études.

Quelques commerçants, comme le patron de *Best Africa*, mais aussi des propriétaires de commerces de cosmétiques, investissent dans le quartier de Château d'Eau, la deuxième centralité africaine

¹ Les commerçants chinois installés dans le quartier font de même.

parisienne, orientée vers l'offre de produits cosmétiques et la coiffure. Situées près de la Gare de l'Est, entre les stations de métro Château d'Eau et Strasbourg-Saint-Denis, une centaine de boutiques dédiées à la coiffure (produits capillaires, mèches, perruques, salons légaux et clandestins) sont concentrées de part et d'autre du boulevard de Strasbourg. Cet espace est très fréquenté par des clients venus de toute l'agglomération parisienne (encadré 5.8).

Encadré 5.8. Les salons de coiffure et de beauté à Château d'Eau (Paris 10^e)

Cette centralité est régie par un mode d'organisation très particulier. Des « rabatteurs » à la sortie du métro et dans les rues visent les passants aux cheveux longs (hommes) ou aux tresses abimées (femmes) et leur proposent, avec plus ou moins d'insistance et d'agressivité, de les conduire chez un coiffeur qu'ils connaissent. Si le salon est légal, il fonctionne comme n'importe quel salon, avec un(e) patron(ne) et des employé(e)s. S'il est clandestin, un patron possède le bail du commerce et « prête » l'espace, contre rétribution, à des coiffeurs plus ou moins professionnels (parfois une vingtaine dans une pièce de 30m²). Chaque coiffeur travaille alors à son compte et est payé de la main à la main par les clients, avant de reverser une commission au rabatteur. Les prix sont plus bas que dans les salons légaux et les coiffeurs enchaînent rapidement les clients, particulièrement s'ils ont une bonne réputation. D'autres activités se sont structurées très localement autour de ces salons : des boutiques de cosmétiques proposent tout le nécessaire pour les coiffures féminines : mèches, perruques, produits capillaires, car les clientes arrivent avec leur matériel. Des ongleries, tenues par des Chinois, se trouvent près des salons, et des femmes chinoises s'occupent également des ongles des clientes qui le souhaitent à l'intérieur des salons. Enfin, des restaurants proposant des plats africains et des snacks ont ouvert face aux salons : les clients vont s'y restaurer après de longues séances de coiffure, ainsi que les coiffeurs.



M. Chabrol, 2001.



F. Diakho, 2011.



M. Chabrol, 2011.

À l'échelle du quartier dans son ensemble, les boutiques de vêtements bon marché vers Strasbourg-Saint-Denis et les fast-foods internationaux installés à proximité (KFC, Mac Donald) font de ce quartier un lieu de sortie et de rendez-vous, fréquenté par des Africains autant que par des Antillais.

La structure commerciale de Château-Rouge évolue donc lentement, dans deux cadres différents : celui de l'opération d'aménagement, qui permet aux pouvoirs publics de reprendre la main sur une partie des locaux et celui des acteurs privés, qui maintiennent sur place une offre tournée vers les consommateurs afro-caribéens, tout en étant, pour certains, face à des évolutions possibles. Les primeurs de la rue Dejean, Ali, Hussein, le patron de *Best Africa*, certains restaurants et certains tailleurs sénégalais par exemple, sont très loin d'être fragilisés par les opérations des pouvoirs publics, comme l'a été par exemple la famille de Mamadou installée rue Myrha. Ce qui ne signifie pas que ces opérations, associées à la transformation de la population du quartier, soient sans incidence sur eux. Tous ces hommes ou femmes d'affaires semblent déjà jouer, ou être capable de le faire, à

deux niveaux : rester tournés vers une clientèle d'usagers extérieurs au quartier, en jouant sur la quantité des produits vendus à bas prix, et/ou se tourner vers une clientèle de résidents, en diversifiant leurs produits et en améliorant la qualité. Pour certains commerçants, la bifurcation tant souhaitée par les pouvoirs publics, qui n'est ni visible aujourd'hui ni prévisible pour demain, appartient à un champ des possibles.

Conclusion

Depuis le début des années 2000, dans le cadre d'un plan très coercitif, les acteurs publics cherchent à faire changer en profondeur les structures du quartier de Château-Rouge, par des actions sur l'habitat, sur les espaces publics, sur les équipements et sur les activités commerciales.

Dans le même temps et conjointement à l'augmentation constante des prix de l'immobilier, des habitants interviennent dans le parc privé de logements et contribuent, par différentes actions, à le transformer peu à peu. Ce mouvement est toutefois freiné par le maintien sur place de logiques et d'acteurs différents, notamment des habitants anciens qui, par leurs actions, peuvent ralentir le processus de changement.

Sur le plan commercial, deux évolutions différentes sont observables. L'une, impulsée et encadrée par les pouvoirs publics, cherche à « normaliser » les activités en permettant l'ouverture de commerces tournés vers les besoins des habitants du quartier. Elle peine à se mettre en place et les nouveaux commerçants sont confrontés à de nombreuses difficultés. La seconde évolution est liée à la centralité commerciale africaine qui continue de se développer sans s'ouvrir à la clientèle locale des résidents. Par ailleurs, le dynamisme de cette centralité commerciale est renforcé par le développement d'autres espaces de ce type, notamment celui de Château d'Eau dans le 10^e arrondissement, avec lequel elle est complémentaire.

Conclusion de la partie 2

Dans cette deuxième partie, au moyen d'un long – mais nécessaire – détour par l'histoire de la Goutte d'Or et de Château-Rouge, j'ai cherché à montrer ce qui constitue encore aujourd'hui les structures du quartier. Bien que très hétérogène, le cadre bâti a été conçu dès l'origine pour loger des populations d'ouvriers et d'employés qui travaillaient dans d'autres secteurs de Paris. De ce fait, ni à la Goutte d'Or de manière générale, ni à Château-Rouge en particulier, n'existe l'imbrication entre bâtiments industriels (entrepôts, ateliers, usines) et logements ouvriers qui structure d'autres faubourgs parisiens (le faubourg Saint-Antoine ou Montreuil par exemple). Les parcelles, plutôt petites, ont été loties d'immeubles de rapport dont l'objectif visait une rentabilité maximale avec, bien souvent, des constructions sur trois ou quatre côtés des parcelles. En conséquence, l'espace actuel de Château-Rouge ne dispose pas des petits jardins qui ont subsisté à Belleville ou Ménilmontant et, à quelques exceptions près, on n'y trouve pas non plus les petites maisons ouvrières fréquentes dans d'autres arrondissements péri-centraux, comme dans le 20^e arrondissement. Enfin, avec ces constructions denses, destinées à loger des populations de travailleurs, l'espace de Château-Rouge a aussi été structuré, dès l'origine, par un nombre important de locaux commerciaux en pied d'immeuble.

Ce cadre spatial a été très peu retouché au cours du XX^e siècle, mais il a évolué de manière différente selon les secteurs. La partie sud du quartier s'est plus vite dégradée que la zone de Château-Rouge. Très tôt, à partir de la première moitié du XX^e siècle, s'y est constituée une centralité maghrébine, résidentielle et commerciale. Tandis que ce secteur sud s'affirmait en tant qu'espace algérien, la zone de Château-Rouge est demeurée très mixte socialement jusqu'aux années 1980 et a conservé une infrastructure commerciale tournée vers les besoins de ses résidents. Cependant, avec plusieurs années de retard par rapport au secteur sud, le cadre bâti de Château-Rouge s'est dégradé dans les décennies 1980-1990. Malgré la mise en place de plusieurs OPAH, la dévalorisation des immeubles s'est accentuée, alors que l'image du quartier se détériorait sous l'effet de deux processus différents : le développement d'activités illicites (vente de crack) ; et la transformation des activités commerciales, de plus en plus tournées vers les besoins de populations originaires d'Afrique subsaharienne. Par ailleurs, ce cadre bâti qui a dès l'origine compté un grand nombre de locaux commerciaux a aussi permis la mise en place de cette infrastructure commerciale.

À la fin des années 1990, alors que l'ensemble du quartier de Château-Rouge atteint un état de dévalorisation avancé, une intervention publique est décidée : le « plan d'urgence pour Château-Rouge ». Démarré en 2002, ce dernier est guidé par plusieurs objectifs : la lutte contre l'insalubrité, la transformation de l'infrastructure commerciale et l'amélioration des espaces publics. Avec un déroulement sur une douzaine d'années, cette opération (menée par la Semavip) vise à transformer en partie le quartier et à en améliorer l'image, très négative encore aujourd'hui. En plus des acteurs publics, d'autres acteurs interviennent dans l'évolution de l'offre résidentielle à l'intérieur du quartier, tout particulièrement les agences immobilières et les habitants du parc privé de logements. La découverte de ce parc ancien, au moment où les prix de l'immobilier ont recommencé à grimper dans la capitale, a eu pour conséquence la mise en valeur de certains biens par leurs propriétaires, qui y ont effectué des transformations importantes. Toutefois, à l'échelle des immeubles et du quartier, les effets des actions de ces transformateurs peuvent être ralenties par celles d'habitants adoptant, par exemple, des comportements de « conservateurs ».

Des dynamiques différenciées sont aussi observables sur le plan commercial. L'action municipale est une réalité, du fait de la pression exercée sur les commerces de produits africains, ainsi que par un soutien fort à la mise en place de nouveaux commerces (supermarché, primeur, caviste). Elle demeure toutefois limitée par plusieurs facteurs : le faible nombre de projets déposés pour occuper

les nouveaux locaux, les difficultés rencontrées par les nouveaux commerçants qui s'y installent, mais surtout le maintien des commerces liés à la centralité commerciale africaine. Cette dynamique commerciale ne faiblit pas, au contraire. Les commerçants cherchent à conserver les positions qu'ils occupent à Château-Rouge et certains tendent même à les développer. Complémentaires les unes des autres, mais aussi avec d'autres lieux dans Paris (à l'image du quartier de Château-d'Eau) ou en banlieue, de nouvelles boutiques ouvrent leurs portes.

Au total, le jeu de ces différentes catégories d'acteurs incite à envisager autrement la question du changement que comme la simple substitution d'une situation à une autre. Les transformations plurielles observées dans l'ensemble du quartier, concernant le parc de logements et les activités commerciales sont-elles de réelles bifurcations, sans retour possible ? Sont-elles synonymes de changement, c'est-à-dire de passage d'un système à un autre, de manière irréversible ? Si la question des ruptures se pose, c'est bien parce que des continuités se maintiennent, dans le champ résidentiel et dans le champ commercial, notamment en termes de pratiques. Une étude des pratiques spatiales s'avère alors indispensable puisque ce sont elles qui semblent consolider au quotidien le fonctionnement du quartier, ainsi que l'apparente autonomie des processus résidentiels et commerciaux.

Partie 3 : La consolidation de l'autonomie des processus : le rôle des mobilités

Introduction de la partie 3

En cohérence avec les positionnements théoriques du chapitre 2, et le choix d'une double entrée par les temporalités et par les pratiques de mobilité, les pratiques résidentielles et non résidentielles sont considérées dans cette partie comme des éléments centraux de la gentrification. Les pratiques des habitants du quartier de Château-Rouge jouent un rôle dans le changement social identifié dans les parties précédentes et doivent en conséquence être étudiées dans toute leur diversité. Les pratiques de mobilité résidentielle observées dans le quartier ont des conséquences sur les évolutions de celui-ci, ainsi que dans le renforcement de grandes tendances à l'échelle de la ville (embourgeoisement, processus de ségrégation, etc.). Les pratiques de mobilité quotidienne participent quant à elles aux rythmes urbains et à des évolutions fonctionnelles et sociales à différentes échelles. La spécificité d'un espace très commerçant comme Château-Rouge réside dans l'importance des pratiques non résidentielles qui s'y déroulent.

L'objectif de cette partie est de montrer que le maintien à long terme de pratiques de non-résidents à Château-Rouge se fait indépendamment du déroulement du processus de gentrification, tout en ayant des effets sur les rythmes et la forme de ce dernier. Cette partie examine ainsi la consolidation de l'autonomie des dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge, en postulant que le maintien de la centralité commerciale africaine contribue à donner une forme particulière au processus de gentrification.

En conséquence, le chapitre 6, qui vient en tête de cette partie, décrypte le fonctionnement de la centralité commerciale africaine sous l'angle des usages qui en sont faits. Le chapitre décrit le rayonnement et les fonctions de Château-Rouge pour les usagers qui n'y résident pas, ainsi que les motifs expliquant les présences de ces derniers dans le quartier. Il s'attache aussi à décrire les rythmes produits au quotidien et au cours de la semaine par ces différents usages, qui sont à l'origine de continuités d'images.

Le chapitre 7 analyse la mobilité résidentielle et le changement social dans les immeubles. À travers une entrée par les actions, l'objectif est de comprendre les raisons qui ont motivé le fait de s'installer dans le quartier, d'y rester ou de le quitter, tout en prenant aussi en compte la trajectoire de ce dernier et le rôle joué par les activités commerciales. L'idée centrale est ici que ces actions n'ont pas les mêmes significations en fonction des époques où elles se déroulent et qu'elles participent pleinement aux évolutions du quartier. Dans cette logique, une deuxième entrée par les trajectoires des logements est développée afin de mettre en évidence les facteurs qui jouent dans l'avancement du processus de gentrification. Ces facteurs, liés aux logements, aux immeubles mais aussi au quartier dans son ensemble, ont des conséquences sur les rythmes et sur la forme du changement social à différentes échelles. Ils permettent aujourd'hui de comprendre des évolutions différenciées à l'intérieur des immeubles et du quartier.

Le chapitre 8 revient sur l'étude des pratiques de mobilité quotidienne, centrées cette fois sur les résidents du quartier, au regard des informations relatives à la mobilité résidentielle dans le quartier (chapitre 7) et de celles sur les pratiques des non-résidents (chapitre 6). Par une analyse des présences, des pratiques (de consommation, de lieux de sociabilité) et des représentations des résidents enquêtés dans les immeubles et dans la rue, ce chapitre vise à montrer la diversité des rapports au quartier. Un accent particulier est mis sur les usages et les représentations des commerces de Château-Rouge, en montrant comment une partie des résidents s'adaptent à leur spécificité et participent ainsi à la constitution d'une mosaïque résidentielle et commerciale à une échelle plus vaste que celle du quartier.

CHAPITRE 6 : Présences et usages des non-résidents : le fonctionnement de la centralité commerciale

« Que n'importe quel point puisse devenir central, c'est le sens de l'espace-temps urbain ».
H. Lefebvre, 1970

« Ce n'est pas pour le trafic qu'on vient, c'est aussi pour les âmes ».
(Femme originaire de République Démocratique
du Congo, 49 ans, Essonne)¹

Pendant longtemps, l'explication de l'apparition et du maintien de « centralités immigrées » (Toubon, Messamah, 1990) s'est appuyée sur la mise en évidence d'une offre spécifique (voire exclusive), tournée vers une communauté d'usagers résidant dans un large rayon autour de ces concentrations commerciales. Jusqu'au début des années 1980, la Goutte d'Or était un centre d'approvisionnement en viande *ballal* pour des populations musulmanes résidant dans toute l'agglomération parisienne, voire dans le Centre ou en Picardie. La multiplication des points de vente puis la banalisation de type d'offre dans la grande distribution à partir des années 1980, ont fait perdre aux boucheries *ballal* de la Goutte d'Or leur exclusivité et, de fait, diminué cette dimension de la centralité. Le temps et les changements sociétaux sont à prendre en compte pour comprendre les évolutions de ces « centralités minoritaires » (Raulin, 1990), c'est-à-dire liées aux usages de groupes minoritaires. La rue des Rosiers par exemple, qui était encore un espace d'approvisionnement important pour la communauté juive de la capitale dans les années 1980 (Brody, 1987), ne compte plus aujourd'hui que quelques commerces juifs², les autres ayant progressivement cédé la place à des boutiques de vêtements.

Comme les « trois âges de l'émigration » décrits par A. Sayad à propos de l'émigration algérienne (1977), il y aurait ainsi « différents âges » dans l'évolution de ces espaces commerciaux, en lien avec l'enracinement et la diversification des origines des populations immigrées, l'évolution de leurs modes de consommation, la segmentation croissante de l'offre commerciale et les contextes urbains dans lesquels s'insèrent ces centralités. Dans cette acception, la centralité commerciale africaine de Château-Rouge apparaît bien comme un système « en évolution », susceptible « d'arrangements, de recomposition, de réorientation » (Ma Mung, 1996b : 217).

Le chapitre 5 a montré que, pour le moment, l'action municipale et la transformation de la population des résidents du quartier ne conduisaient ni à une exotisation des commerces de Château-Rouge, ni à leur remplacement par des activités différentes. Au contraire, ces activités semblent se renforcer à Château-Rouge, parallèlement à la consolidation d'autres pôles ailleurs en Île-de-France, ainsi qu'à la banalisation des produits tropicaux ou africains.

L'objectif de ce chapitre 6 est de montrer que cette centralité ne repose pas uniquement sur une offre commerciale spécifique, tournée vers une communauté d'usagers, mais aussi – et sans doute de

¹ Source : Enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge », mai 2009.

² Dont le célèbre restaurant *Goldenberg*, qui a fait place en 2010 à une enseigne de prêt-à-porter. D'autres zones de commerces alimentaires juifs sont apparues depuis les années 1990 dans le 19^e arrondissement, considéré aujourd'hui comme un des lieux du renouveau religieux juif dans l'espace parisien (Endelstein, 2008).

plus en plus – sur la continuité de pratiques¹ d'individus dont les systèmes de lieux et d'approvisionnement se complexifient, le tout dans un contexte métropolitain lui-même en changement. Dans cette optique, ce chapitre se focalise principalement sur l'étude des usages du quartier par des non-résidents, afin d'analyser la dynamique commerciale spécifique de cet espace².

La première section de ce chapitre décrit la centralité de Château-Rouge, sa morphologie et ses fonctions, à travers une étude des mobilités vers ce quartier. La deuxième section décrypte les rythmes quotidiens et hebdomadaires qui animent cet espace, ainsi que les pratiques des usagers qui sont à l'origine de ces rythmes. Enfin, la troisième section analyse comment la situation urbaine et l'image africaine de Château-Rouge se maintiennent, malgré des évolutions internes et externes.

Les analyses de ce chapitre s'appuient sur des données issues principalement d'observations menées dans le quartier de 2006 à 2011, du traitement de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge », du traitement de certaines questions du « questionnaire individu » de l'enquête « Suivi d'immeubles », ainsi que sur les entretiens et les discussions informelles avec les commerçants.

6.1 La centralité de Château-Rouge : forme et fonctions

Des mobilités, motivées par des fonctions particulières, font de cet espace une centralité, « l'essentiel du phénomène urbain » selon H. Lefebvre (1970). D'où viennent les usagers des espaces commerçants du quartier ? Pourquoi fréquenter Château-Rouge quand on n'y réside pas ? Les résultats d'observations répétées et d'entretiens avec des commerçants et des résidents se rejoignent sur l'idée que la majorité de la clientèle des commerces de Château-Rouge ne réside pas sur place. L'analyse des données de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge » permet de vérifier cette hypothèse et de mieux comprendre les raisons de ces présences à Château-Rouge.

6.1.1 Des usagers principalement venus de l'extérieur du quartier

Du fait du nombre d'enquêteurs et de leur déploiement dans les principales rues du quartier, sur deux journées entières, l'enquête a permis de capter de nombreux profils d'usagers des espaces publics et commerciaux. Les 574 questionnaires exploitables ont mis en évidence la présence massive d'usagers venus de l'extérieur (67% des enquêtés sur les deux journées), confirmant ainsi les résultats de travaux précédents (APUR, 2003 ; Partenaires Développement, 2003).

Le jeudi comme le samedi, le nombre d'enquêtés ne résidant pas dans le quartier représente environ deux tiers du total. Cette proportion est à peu près la même lors des deux journées d'enquête (65% le jeudi, 69% le samedi). S'il n'y a pas eu d'échantillonnage au sens strict, il ne semble pas y avoir eu de biais lors de la passation des questionnaires. Les enquêteurs, comme les usagers, étaient plus nombreux le samedi que le jeudi et l'enquête s'est déroulée dans les mêmes zones et dans le même créneau horaire durant ces deux journées. Par ailleurs, le nombre relativement important de questionnaires remplis en continu apparaît comme une garantie face d'éventuels biais dans la

¹ Comme l'a montré M. Giroud dans son travail sur les quartiers de Berriat-Saint-Bruno à Grenoble et d'Alcântara à Lisbonne (2007), le maintien de pratiques quotidiennes dans un espace en requalification peut être interprété comme une forme de résistance au changement impulsé.

² Il va de soi que d'autres usages, notamment ceux des résidents, coexistent (parfois à contretemps) avec ceux des usagers venus de l'extérieur du quartier. Toutefois, moins visibles, ils ne permettent pas de comprendre les rythmes liés au fonctionnement de la centralité commerciale. Un chapitre entier est consacré aux résidents (chapitre 8), d'où un traitement spécifique des informations relatives aux non résidents dans ce chapitre 6.

collecte. Quoiqu'il en soit, ce fort pourcentage d'enquêtés venus de l'extérieur est riche d'informations. Dans un premier temps, l'étude de leurs localités de résidence permet de dessiner à différentes échelles le rayonnement de Château-Rouge (tableau 6.2 et figure 6.1).

Tableau 6.1. Résidence des enquêtés à l'intérieur ou à l'extérieur du quartier, en fonction des journées d'enquête

	Jeudi		Samedi		Total deux journées	
	Nombre d'enquêtés	% d'enquêtés	Nombre d'enquêtés	% d'enquêtés	Nombre d'enquêtés	% d'enquêtés
Enquêtés résidant dans le quartier	71	35%	116	31%	187	33%
Enquêtés ne résidant pas dans le quartier	133	65%	254	69%	387	67%
Total	204	100%	370	100%	574	100%

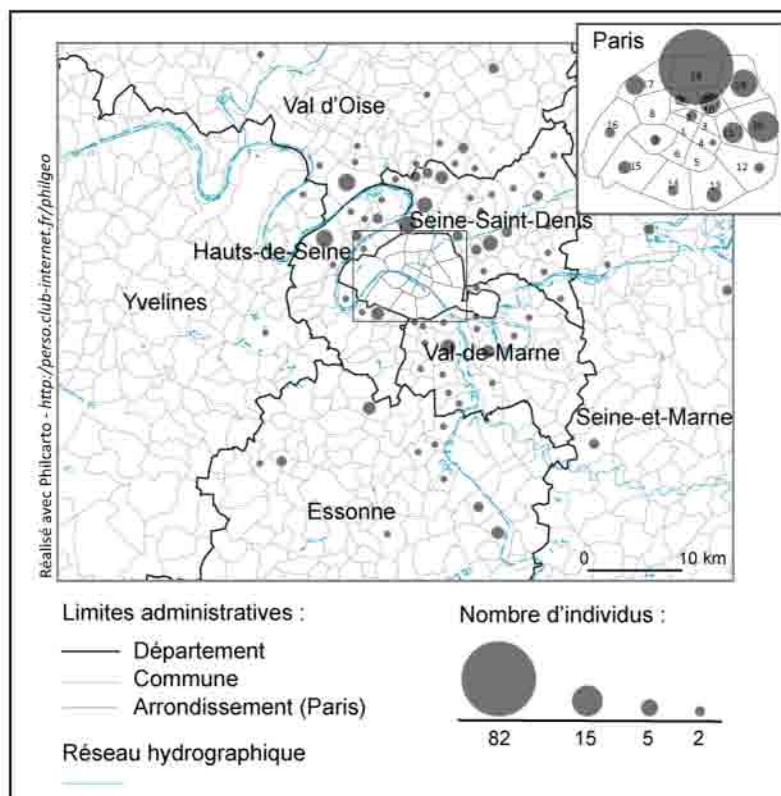
Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

Tableau 6.2. Lieu de résidence des enquêtés ne résidant pas à Château-Rouge

Lieu de résidence	Reste 18e	Reste Paris	Reste IDF	Total IDF	Province	Étranger	Total
Nombre d'enquêtés	82	70	181	333	43	11	387
% d'enquêtés	21%	18%	47%	86%	11%	3%	100%

Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

Figure 6.1. Carte des lieux de résidence des enquêtés résidant en Île-de-France



Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

Cinq espaces géographiques de résidence ressortent d'une première analyse de ces données : le reste du 18^e arrondissement, les autres arrondissements parisiens, le reste de l'Île-de-France, la province et l'étranger. D'emblée, l'aire d'attraction de Château-Rouge apparaît plus diverse que ne le laisse entendre le discours municipal, qui se focalise sur les banlieusards (chapitre 5). Si les usagers venus du reste de l'Île-de-France constituent en effet près de la moitié des enquêtés venus de l'extérieur, les habitants de l'ensemble du 18^e arrondissement en représentent un cinquième et les Parisiens près de 40%. Par ailleurs, le nombre d'enquêtés résidant en province et à l'étranger n'est pas anodin et confère une autre dimension à cette centralité. Une mise en perspective des caractéristiques de ces usagers en fonction de leur lieu de résidence offre un premier éclairage permettant de différencier des pratiques et des profils (tableau 6.3).

Tableau 6.3. Caractéristiques des enquêtés ne résidant pas à Château-Rouge selon leur lieu de résidence

Lieu de résidence	Nombre d'enquêtés	Rapport de masculinité	Âge médian	Nombre d'actifs	Moyens de transport utilisés	Lieux de naissance hors France métropolitaine
Reste 18 ^e	82	1,73	43	45	transp commun : 16 voiture : 1 deux roues : 4 à pied : 47 non réponse : 14	40 dont : 19 Maghreb 14 Afrique subsaharienne
Reste Paris	70	1,65	37	49	transp commun : 57 voiture : 4 deux roues : 1 taxi : 1 à pied : 3 non réponse : 4	44 dont : 10 Maghreb 25 Afrique subsaharienne
<i>Sous total Paris (sans Château-Rouge)</i>	<i>151 (39% des non-résidents enquêtés)</i>	<i>1,69</i>	<i>41</i>	<i>62% d'actifs</i>	<i>transp commun : 48% voiture : 3% deux roues : 3% taxi : 0,5% à pied : 33% non rép. : 11,5%</i>	<i>84 (56% du total Paris) dont : 29 Maghreb (19% du total Paris) 39 Afrique sub. (26% du total Paris)</i>
Seine-Saint-Denis (93)	56	33/23	35	42	transp commun : 44 voiture : 12	47 dont : 6 Maghreb 34 Afrique subsaharienne
Val-de-Marne (94)	28	15/13	35	23	transp commun : 26 voiture : 2	25 dont : 1 Maghreb 19 Afrique subsaharienne
Val-d'Oise (95)	27	14/13	34	23	transp commun : 22 voiture : 5	25 dont : 0 Maghreb 23 Afrique subsaharienne
Hauts-de-Seine (92)	24	12/12	36	15	transp commun : 19 voiture : 5	15 dont : 2 Maghreb 11 Afrique subsaharienne
Essonne (91)	22	8/14	37	15	transp commun : 19 voiture : 3	18 dont : 0 Maghreb 17 Afrique subsaharienne
Seine-et-Marne (77)	20	11/9	33	17	transp commun : 18 voiture : 2	18 dont : 0 Maghreb 16 Afrique subsaharienne
Yvelines (78)	5	5/0	34	3	transp commun : 4 voiture : 1	4 dont : 1 Maghreb 1 Afrique subsaharienne
<i>Sous total reste Île-de-France</i>	<i>181 (47% des non-résidents enquêtés)</i>	<i>1,15</i>	<i>35</i>	<i>Taux d'actifs : 76%</i>	<i>transp commun : 83% voiture : 17%</i>	<i>152 (83% du reste IDF) dont : 10 Maghreb (6% du reste IDF) 121 Afrique sub. (66% du reste IDF)</i>
Oise (60)	7	6/1	34	7	transp commun : 5 voiture : 2	7 dont : 4 Afrique subsaharienne
Bouches-du-Rhône (13)	2	1/1	26 ; 32	2	transp commun : 1 voiture : 1	0
Eure (27)	2	0/2	18 ; 30	1	transp commun : 2	1 Afrique subsaharienne

Eure-et-Loir (28)	2	1/1	32 ; 39	2	transp commun : 1 voiture : 1	2 Afrique subsaharienne
Haute-Garonne (31)	2	2/0	32 ; 42	2	transp commun : 2	2 Afrique subsaharienne
Hérault (34)	2	2/0	59 ; 67	0	transp commun : 2	0
Loiret (45)	2	2/0	29 ; 34	1	transp commun : 2	2 Afrique subsaharienne
Seine-Maritime (76)	2	0/2	41 ; 46	1	transp commun : 2	1 Afrique subsaharienne
Haute-Vienne (87)	2	2/0	33 ; 39	0	transp commun : 2	2 Afrique subsaharienne
Aisne (2)	1	0/1	57	0	transp commun : 1	0
Ardèche (7)	1	0/1	31	1	transp commun : 1	0
Loir-et-Cher (41)	1	1/0	55	1	voiture : 1	1 Afrique subsaharienne
Loire-Atlantique (44)	1	0/1	39	1	transp commun : 1	1 Afrique subsaharienne
Marne (51)	1	0/1	27	1	voiture : 1	0
Morbihan (56)	1	0/1	44	1	transp commun : 1	1 Afrique subsaharienne
Moselle (57)	1	0/1	37	1	transp commun : 1	0
Pyrénées-Atl. (64)	1	0/1	49	0	transp commun : 1	0
Bas-Rhin (67)	1	1/0	31	1	voiture : 1	1
Sarthe (72)	1	0/1	22	1	transp commun : 1	0
Vaucluse (84)	1	0/1	29	1	transp commun : 1	1 Afrique subsaharienne
Vendée (85)	1	0/1	21	0	transp commun : 1	0
Vienne (86)	1	1/0	24	1	transp commun : 1	0
Yonne (89)	1	1/0	46	1	voiture : 1	0
Départements de province non précisés	6	3/3	34	3	transp commun : 5 voiture : 1	3 dont 1 Maghreb 1 Afrique subsaharienne
<i>Sous total reste France</i>	<i>43</i>	<i>1,38</i>	<i>34</i>	<i>68%</i>	<i>transp commun : 75% voiture : 21% deux roues : 2% à pied : 2%</i>	<i>26 (61% du total reste France) dont 2 Maghreb (5% du total reste France) 20 Afrique sub. (46,5% du reste France)</i>
Allemagne	2	2/0	27 ; 33	1	transp commun : 1 voiture : 1	2 dont 1 Afrique sub. et 1 Allemagne
Algérie	1	1/0	53	1	transp commun : 1	1 Maghreb
Belgique	1	1/0	24	1	transp commun : 1	1 Afrique subsaharienne
Canada	1	1/0	44	1	transp commun : 1	1 Maghreb
Cameroun	1	1/0	51	1	transp commun : 1	1 Afrique subsaharienne
Italie	1	1/0	47	1	voiture : 1	1 Afrique subsaharienne
Pays-Bas	1	1/0	44	1	voiture : 1	1 Afrique subsaharienne
Royaume-Uni	1	1/0	34	1	transp commun : 1	1 Afrique subsaharienne
Suisse	1	1/0	67	1	transp commun : 1	1 Europe (Suisse)
Thaïlande	1	1/0	57	1	transp commun : 1	1 Afrique subsaharienne
<i>Sous total étranger</i>	<i>11</i>	<i>11/0</i>	<i>44</i>	<i>82%</i>	<i>transp commun : 64% voiture : 27% à pied : 9%</i>	<i>11 dont 2 Maghreb 7 Afrique subsaharienne</i>
<i>Total enquêtés</i>	<i>387</i>	<i>1,44</i>	<i>38</i>	<i>70%</i>	<i>transp commun : 68% voiture : 12% deux roues : 1% à pied : 14% non réponses : 5%</i>	<i>273 (70% du total) dont 43 Maghreb (11%) 186 Afrique sub. (48%)</i>

Ce tableau 6.3 se lit de la manière suivante : les cases blanches concernent les données sur les usagers lieu par lieu ; les cases grisées sont consacrées à des regroupements de rang supérieur. Compte tenu des effectifs souvent très faibles pour certains lieux et pour ne pas perdre d'informations, les données sont en chiffres absolus dans les cases blanches (à l'exception du rapport de masculinité à Paris, où les effectifs étaient suffisants pour un calcul d'indice). Au niveau supérieur, dans les cases grisées, des indices et des pourcentages ont pu être calculés (à relativiser pour le groupe « étranger », puisqu'il ne compte que 11 personnes).

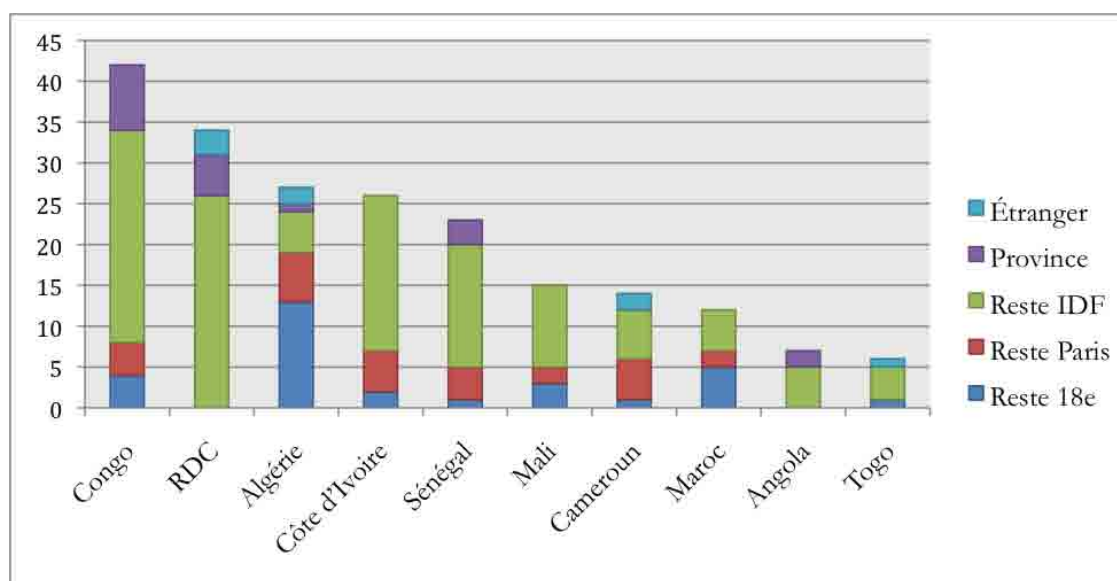
Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

Si l'on regarde le total du tableau 6.3, ces usagers ne résidant pas dans le quartier sont caractérisés par un certain nombre d'éléments communs : les hommes sont plus nombreux que les femmes, avec un rapport de masculinité de 1,44 ; l'âge médian est de 38 ans, avec un nombre important d'enquêtés entre 30 et 50 ans ; le taux d'activité est élevé (70%) et les enquêtés sont très majoritairement venus en transports en commun (68%). Autre caractéristique notoire, 70% d'entre eux sont nés hors de France métropolitaine et la moitié en Afrique subsaharienne¹. Les appellations « centralité immigrée » et « centralité africaine » sont donc tout à fait justifiées à propos de Château-Rouge. Les dix pays de naissance les plus représentés (en dehors de la France métropolitaine) sont, par ordre décroissant : le Congo Brazzaville, le République Démocratique du Congo, l'Algérie, la Côte d'Ivoire, le Sénégal, le Mali, le Cameroun, le Maroc, l'Angola et le Togo (encadré 6.1).

Encadré 6.1 Lieu de résidence des usagers non-résidents enquêtés, selon le pays de naissance (dix pays les plus représentés hors France métropolitaine, effectifs)

Le tableau 6.4 fait ressortir le fait que 69% des non-résidents enquêtés sont nés en Afrique (Maghreb et Afrique subsaharienne). Le croisement de leur origine nationale avec leur lieu de résidence permet de dessiner encore plus précisément la morphologie de cette centralité africaine. Les résultats du graphique ci-dessous, du fait des effectifs relativement faibles, sont à considérer comme des tendances. Ils fournissent des informations sur deux points : l'origine nationale d'une partie des enquêtés (montrant ainsi clairement la prédominance aujourd'hui des ressortissants d'Afrique centrale) et les lieux de résidence de ces enquêtés.

Ainsi, par exemple, les personnes nées au Congo et en République Démocratique du Congo (RDC), qui fréquentent en nombre Château-Rouge (le chapitre 5 a montré comment l'offre se tournait de plus en plus vers eux) sont celles qui semblent résider le plus loin.



Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

Pour l'ensemble des usagers, des différences sont observables en fonction des lieux de résidence. Les usagers résidant dans le reste du 18^e arrondissement sont ceux qui s'écartent le plus des

¹ En plus des départements d'Outre Mer français, de plusieurs pays d'Amérique latine (Haïti, Colombie, Mexique) et d'Asie (Chine, Vietnam, Corée du Sud, Inde, Pakistan, Bangladesh) ou d'Europe (Allemagne, Suisse, Belgique, Serbie, Portugal), vingt-cinq États africains sont ressortis de cette enquête : Algérie, Angola, Bénin, Cameroun, Cap Vert, Centrafrique, Comores, Congo, Côte d'Ivoire, Egypte, Gambie, Guinée, Guinée-Bissau, Kenya, Madagascar, Mali, Maroc, Mauritanie, Nigéria, République Démocratique du Congo, Sénégal, Tchad, Togo, Tunisie.

caractéristiques moyennes. Le rapport de masculinité est nettement plus fort que dans la population totale des enquêtés (1,73), l'âge médian est plus élevé (43 ans), le taux d'activité plus faible (55%) et plus de la moitié sont venus à pied. Enfin, il s'agit du seul lieu où, parmi les enquêtés nés à l'étranger, les Maghrébins sont plus nombreux que les Africains subsahariens. Ces particularités peuvent être interprétées comme le résultat de mobilités de proximité liées à un effet de voisinage et à des continuités d'usages : le 18^e arrondissement, et plus précisément la Goutte d'Or dont fait partie Château-Rouge, sont des lieux historiquement marqués par l'immigration algérienne (encadré 6.1), au niveau résidentiel et au niveau commercial. Cette immigration a longtemps été masculine. Ces fréquentations un peu différentes peuvent être interprétées comme une rémanence d'une époque précédente dans l'histoire de la Goutte d'Or (chapitre 4).

Les usagers venus du reste de Paris ont un profil qui se rapproche de la moyenne, même si le rapport de masculinité est là aussi plus élevé. Parmi les personnes nées hors de France métropolitaine, les Africains subsahariens sont nettement majoritaires (25 sur 44). Les arrondissements proches du 19^e et du 20^e, peuplés et populaires, sont les plus représentés, alors que les grands arrondissements de l'est et du sud (11^e, 12^e et 13^e) sont quasi absents (figure 6.1). Cette absence pourrait s'expliquer par la présence d'autres centralités commerciales immigrées, dans le 13^e arrondissement où de nombreux commerces asiatiques proposent des produits alimentaires tropicaux à des prix très bas, ainsi qu'à Belleville. L'on n'y trouve pas exactement les mêmes produits, mais, par exemple, l'offre de fruits et légumes tropicaux est quasiment la même.

Chez les usagers résidant dans le reste de l'Île-de-France, le rapport de masculinité est plus faible que la moyenne, à l'exception notoire de la Seine-Saint-Denis ; l'âge médian est plus bas que celui du total des non-résidents enquêtés (35 ans) ; le taux d'activité plus fort (76%) et l'usage des transports en commun écrasant (86%). Au vu des zones de résidence en Île-de-France, les lignes de transport en commun franciliennes et la proximité de Château-Rouge avec les gares du Nord et de l'Est jouent un rôle important dans ces mobilités (figure 6.1). Les communes de première couronne, connectées par le métro ou le RER apparaissent nettement. Plus surprenant, certains enquêtés résident dans des communes éloignées, du Val d'Oise ou de Seine-et-Marne, dont certaines sont situées dans le périurbain. Enfin, les deux tiers de ces usagers ont déclaré comme lieu de naissance un pays d'Afrique subsaharienne, ce qui représente la caractéristique la plus marquée de ce groupe. Les pays d'origine les plus représentés sont ceux d'Afrique forestière (Congo, République Démocratique du Congo, Côte d'Ivoire), puis ceux d'Afrique sahélienne (Sénégal et Mali). Viennent ensuite d'autres pays d'Afrique francophone, comme le Cameroun, le Togo, le Tchad et la Guinée, et, de manière plus surprenante, d'Afrique lusophone, comme l'Angola. Ces fréquentations de Château-Rouge reflètent ainsi des migrations plus récentes vers la région parisienne que celle, par exemple, des Algériens, encore très présents dans le quartier (encadré 6.1).

Ce caractère africain est moins prégnant chez ceux qui résident en province, même s'il concerne près de la moitié de ces enquêtés. Toutefois, ces personnes sont assez jeunes (l'âge médian est de 34 ans) et il est possible de postuler qu'une partie de ceux qui ont déclaré un lieu de naissance en France sont d'origine africaine¹. Le rapport de masculinité est à nouveau très élevé, comme le taux d'activité (68%). L'usage de la voiture est plus important que chez les autres groupes (21%) mais celui des transports en commun demeure le plus répandu (75%). De manière attendue, sont présents des départements proches de l'Île-de-France, comme l'Oise ou le Loiret, mais d'autres, dans le grand ouest de la France notamment, sont beaucoup plus surprenants et témoignent de l'attraction de Château-Rouge sur la quasi-totalité du territoire national.

Enfin, même s'il ne compte que onze individus, le petit nombre d'usagers résidant à l'étranger est intéressant. Il s'agit uniquement d'hommes, dont dix actifs et un étudiant. Six d'entre eux, qui ont déclaré résider dans un autre pays de l'Union Européenne, sont nés dans un pays d'Afrique

¹ Cette hypothèse est souvent confirmée dans les questionnaires lorsque les enquêtés ont déclaré venir acheter des « produits du pays ».

subsaharienne (République Démocratique du Congo, Togo, Cameroun). L'étudiant de 27 ans, né et résidant en Allemagne, a déclaré être lui aussi d'origine camerounaise. Venus en transport en commun (TGV, Eurostar, Thalys), ces usagers reflètent l'implantation de populations originaires d'Afrique subsaharienne dans d'autres espaces de l'Union européenne. Un enquêté camerounais, résidant au Cameroun, un enquêté Algérien résidant en Algérie, et un autre enquêté né en Algérie et résidant au Canada, ayant tous fréquenté le quartier à d'autres époques, témoignent de la connexion de ce lieu à d'autres espaces, de départ ou d'installation¹. Enfin, deux enquêtés résidant à l'étranger ont un profil tout à fait atypique : un Britannique né au Kenya et résidant en Thaïlande, venu voir sa sœur, et un Suisse venu revoir le quartier où il avait vécu quarante ans auparavant lorsqu'il était étudiant à Paris.

La centralité de Château-Rouge se mesure à cette mise en relation avec d'autres espaces (dans Paris, en banlieue, en province et à l'étranger), qui passe par des usages diversifiés. Car, si ces enquêtés ont en commun de fréquenter Château-Rouge sans y résider et s'ils partagent certains traits, s'y rendre depuis le quartier voisin de Barbès, d'un village de Seine-et-Marne ou d'un département de l'ouest de la France ne revêt pas la même signification. Ces présences n'ont pas toutes les mêmes raisons et sont à analyser sous plusieurs angles.

6.1.2 Des fréquentations principalement liées aux achats

Compte tenu de ces résultats, la première hypothèse qui permettrait d'expliquer la fréquentation massive du quartier par des non-résidents serait de mettre en avant le poids des parcours résidentiels, en postulant que ces enquêtés sont d'anciens résidents y ayant maintenu des habitudes.

L'analyse des réponses à la question Q8.1 (« *Si vous ne résidez pas à Château-Rouge, y avez-vous déjà résidé ?* ») permet très rapidement d'écarter en partie cette hypothèse. Sur les deux journées, seulement 50 personnes sur 387 non-résidents (soit 13%) ont répondu avoir déjà vécu dans le quartier, en être parties pour différentes raisons (la plupart liées au logement) et y avoir gardé des habitudes. Les motifs de la présence de ces anciens résidents à Château-Rouge sont assez divers (encadré 6.2).

La continuité de ces fréquentations d'anciens résidents (même si le questionnaire ne permettait pas de connaître la date de leur départ) peut être interprétée comme une forme de « résistance » à la transformation du quartier (Giroud, 2007). Toutefois, cette continuité, ou plutôt ces continuités, sont à analyser en premier lieu au prisme de la spécificité de cet espace populaire : la présence de nombreux commerces pratiquant des prix très bas (viande, fruits, légumes) et offrant un grand choix de produits tropicaux ; et, en second lieu, au prisme de facteurs sociaux (travail, famille, connaissances). Enfin, le poids des habitudes, de la nostalgie et des souvenirs n'est pas à négliger dans l'étude de ces continuités, qui prennent alors plutôt la forme de rémanences que de résistances. Toutefois, le maintien de ces fréquentations d'anciens résidents, même s'il n'est pas à négliger, ne suffit pas à expliquer la très forte fréquentation de Château-Rouge par des personnes venues de l'extérieur, puisque 87% de ceux qui ont répondu à l'enquête n'y ont *jamais* résidé (soit 337 personnes sur 387).

¹ Ce lien avec d'autres métropoles européennes, en termes de circulation, est certainement une observation à approfondir dans des études complémentaires. Les commerçants affirment avoir régulièrement des clients venus des pays proches, à l'exemple de Pape, tailleur sénégalais, dont certains clients résident à l'étranger : « *Parce que avant, ils habitaient ici [en France]. Maintenant, il sont en Angleterre, ou en Allemagne, ou en Belgique. C'est des clients fidèles. Oui, c'est ça. Souvent ils viennent en vacances et ils profitent pour faire des vêtements* ». Une enquêtée (30 ans, née au Congo, résidant dans l'Eure) a spécifié en fin de questionnaire qu'elle avait vécu plusieurs années en Italie et qu'elle revenait alors régulièrement en France, faire des courses à Château-Rouge, pour elle et des amis africains résidant aussi en Italie.

Encadré 6.2. Les motifs de fréquentation de Château-Rouge des anciens résidents enquêtés

Sur les 50 personnes ayant déclaré être d'anciens résidents de Château-Rouge, durant les deux journées d'enquête :

- 22 sont venues pour les commerces, alimentaires et cosmétiques principalement. Les raisons données à ce déplacement à Château-Rouge (long pour certains) sont principalement « *le rapport qualité-prix* » (femme, 61 ans, Maisons Alfort, 94), la diversité de l'offre de produits africains « *c'est moins cher et on trouve tous les produits de la communauté africaine* » (homme d'origine congolaise, 36 ans, Beauvais, 60) et enfin les habitudes « *j'ai gardé mes habitudes dans le quartier, j'y trouve de bons produits* » explique un enquêté d'origine algérienne (58 ans, Paris 19^e). À Château-Rouge où il vient régulièrement, il précise acheter « *le nécessaire* ». En complément du questionnaire, il ajoute qu'il regrette d'avoir quitté le quartier « *car il y avait une bonne ambiance* ». Un autre enquêté d'origine algérienne (44 ans, Canada) a spécifié qu'il profitait de son séjour à Paris pour faire quelques courses au marché Dejean. De manière très explicite, il a évoqué dans le questionnaire les « *souvenirs* », la « *nostalgie* » et les « *retrouvailles* ».

- 10 sont venues pour voir des connaissances.

- 9 autres travaillent dans le quartier. Plusieurs sont des commerçants (dont un vendeur à la sauvette) ou ont des emplois liés aux commerces (livreur). Un ouvrier d'un chantier de ravalement a aussi précisé avoir été hébergé par des connaissances à Château-Rouge (35 ans, Paris 10^e).

- 9 sont là pour se promener, « *flâner, regarder* » (homme, 61 ans, Paris 12^e), parfois pour rentrer chez eux, dans le secteur sud de la Goutte d'Or, à Clignancourt ou à La Chapelle. Enfin, une enquêtée de 14 ans, dont la famille a été relogée dans le secteur sud de la Goutte d'Or, se trouvait sur le chemin de son école au moment où elle a répondu au questionnaire.

Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

Cette première hypothèse en partie invalidée, reste à vérifier celle qui fait de la présence d'une infrastructure commerciale spécifique l'explication de la centralité de Château-Rouge. L'analyse des réponses à la question Q10 (« *Quelles sont les raisons qui vous ont amené à être ici ?* ») permet de mesurer le poids des motivations liées aux commerces par rapport aux autres raisons de la présence des enquêtés à Château-Rouge (tableau 6.4).

Tableau 6.4. Principale raison¹ donnée par les enquêtés non-résidents à leur présence à Château-Rouge, selon leur lieu de résidence

	Reste 18 ^e		Reste Paris		Reste IDF		Province		Étranger		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Commerces	40	50%	38	54%	136	74%	19	44%	3	30%	236	60%
Amis, famille, restaurants, cafés	9	11%	16	23%	17	9%	13	30%	6	54%	61	17%
Travail	6	7%	6	9%	12	7%	6	14%	1	8%	31	8%
Promenade, transit, retour chez soi	20	24%	5	7%	8	5%	3	7%	1	8%	37	9%
Autres	7	8%	5	7%	8	5%	2	5%	0	0	22	6%
Total	82	100%	70	100%	181	100%	43	100%	11	100%	387	100%

Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

¹ La majorité des enquêtés n'ont donné qu'une seule raison à leur présence à Château-Rouge. Lorsque plusieurs raisons ont été données, elles ont été numérotées par les enquêteurs, par ordre d'importance.

Une large majorité d'enquêtés a répondu venir en premier lieu pour les commerces (60% sur les deux journées). La deuxième raison la plus donnée a été la fréquentation de connaissances ou de restaurants du quartier¹. Le travail vient seulement en quatrième position, précédé par la promenade ou le transit vers un autre lieu. Les associations de plusieurs raisons concernent principalement les personnes qui retrouvent quelqu'un et vont au restaurant, ou celles qui font leurs courses et rentrent chez elles. Lorsque plusieurs raisons motivent la présence de l'enquêté à Château-Rouge, les commerces sont presque toujours donnés comme premier motif (par exemple : « *commerces* » et « *retour chez soi* », « *commerces* » et « *mosquée* », « *commerces et restaurant* », etc.)². C'est donc bien la fréquentation des commerces qui expliquerait la présence de la majorité de ces 387 enquêtés qui ne résident pas à Château-Rouge.

Cependant, lorsque ces pratiques sont mises en relation avec les zones de résidence (tableau 6.4), des différenciations apparaissent. Le simple « passage » dans le quartier est plus important chez les résidents du reste du 18^e arrondissement (24%), ce qui s'explique facilement par un effet de proximité. Les relations sociales, familiales et amicales sont beaucoup plus fortes que la moyenne chez ceux qui résident dans le reste de Paris (23%), en province (30%) et surtout à l'étranger (54%). Pour les Parisiens, un effet de proximité doit certainement jouer, que ce soit pour visiter des connaissances ou se rendre au restaurant. Pour ceux qui résident à l'étranger, la distance parcourue se justifie par une raison de première importance : visiter des parents ou des amis. Ce qui n'empêche pas d'en profiter pour effectuer des achats, mais cette raison apparaît si minime à côté des connaissances qu'elle est peu évoquée³. Enfin, un groupe se détache nettement des autres en ce qui concerne sa pratique de Château-Rouge : ce sont ceux qui résident en banlieue, qui viennent à 73% pour les commerces (et qui sont pour 66% d'entre eux nés en Afrique subsaharienne, tableau 6.3).

Au regard de ces résultats, la centralité de Château-Rouge semble s'expliquer par l'attractivité des commerces, même si cette dernière est plus ou moins forte en fonction des zones de résidence. Quels sont les produits qui motivent la venue de ces personnes et pourquoi les chercher spécialement dans ce quartier (compte tenu des trajets parfois longs que cela implique pour certains) ? L'analyse des réponses à la question Q11 (« *Quel type de produit allez-vous acheter ou venez-vous d'acheter ?* ») permet de mettre en avant le rôle premier des commerces alimentaires et la fonction d'approvisionnement de Château-Rouge (tableau 6.5).

Le domaine alimentaire arrive en tête des réponses données par les enquêtés, en achats exclusifs ou associés à d'autres types de produits. Certains enquêtés ont détaillé leurs courses : « *bananes* », « *poisson fumé* », « *manioc* », « *feuilles de patates douces* », « *semoule africaine* », « *riz* », « *gombo* », « *viande* », « *noix de cola* », mais la plupart ont donné des réponses catégorisantes : « *fruits* », « *légumes* », « *produits alimentaires* », « *nourriture africaine* », « *manger africain* », « *aliments de chez nous* », « *aliments pour la cuisine congolaise* », « *savours des Antilles* », etc.

Les réponses classées dans la catégorie « produits africains » regroupent toutes les formulations imprécises du type « *produits africains* », « *produits exotiques* », « *trucs africains* », « *spécialités afro* », « *produits de chez moi* », etc. Ces dernières ont été induites par la formulation même de la question (« *Quels types de produits allez-vous acheter ou venez-vous d'acheter ?* »). La formulation maladroite a entraîné cette imprécision des réponses⁴. Il est cependant intéressant de voir que les enquêtés venus pour les

¹ Il s'agissait de deux modalités de réponses différentes au questionnaire, qui ont été regroupées au moment du codage.

² À l'exception d'une enquêtée venue voir un ami, qui déclare être passée faire une emplette au supermarché « par effet d'opportunité ».

³ Plusieurs enquêtés résidant à l'étranger ont déclaré être là pour des visites familiales, sans achats, mais ont tout de même déclaré des produits achetés dans la suite du questionnaire.

⁴ Il aurait fallu formuler la question autrement et ne pas introduire le terme de « produit ». Une meilleure formulation aurait été « *quels types d'achats venez-vous de faire ou avez-vous l'intention de faire ?* ».

⁵ Les réponses à la question suivante (« *Pourquoi faites-vous vos courses à Château-Rouge ?* ») permettent souvent de comprendre de quels types de produits il s'agit derrière l'appellation générale « *produits* » ou « *trucs* », beaucoup d'enquêtés ayant spécifié à ce moment-là s'ils venaient pour des produits alimentaires ou des cosmétiques. Ainsi par exemple, une enquêtée ayant simplement répondu « *produits africains* » à la Q.11, précise dans sa réponse à la question Q12 qu'elle vient

commerces n'ont jamais répondu simplement « *des courses* » ou « *des produits* ». Dans le cas d'un manque d'informations sur la nature des produits, les réponses donnent systématiquement des précisions sur leur origine géographique : Afrique, Antilles, Maghreb, République Démocratique du Congo, etc. La catégorie « exotique » est aussi interprétée ici comme une origine du produit, dans le sens où elle précise clairement que les produits proviennent d'une autre latitude que celle de la France. Un recodage des réponses, après création d'une variable « origine géographique du produit », permet de mettre en valeur ce phénomène : 53% des enquêtés venus pour les commerces ont spécifié une origine géographique aux produits achetés.

Tableau 6.5. Types de produits (simples ou en association) donnés par les enquêtés non-résidents de Château-Rouge, venus pour les commerces

	Nombre d'enquêtés	% d'enquêtés
« Produits africains » ¹ uniquement	78	33%
Alimentaire uniquement	95	41%
Alimentaire en association avec une ou plusieurs catégories	31	13%
<i>Sous total alimentaire</i>	<i>126</i>	<i>54%</i>
Cosmétiques uniquement	13	6%
Tissus, vêtements, produits culturels uniquement	11	4%
Autres	2	1%
Association de ces produits sans alimentaire	6	2%
<i>Sous-total sans alimentaire</i>	<i>32</i>	<i>13%</i>
Total	236	100%

Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

De l'analyse de toutes ces réponses, Château-Rouge apparaît avant tout comme un lieu d'approvisionnement en produits alimentaires venus d'ailleurs, pour des personnes majoritairement résidentes de l'agglomération parisienne (tableau 6.4) et d'origine africaine (tableau 6.3). Le marché des produits exotiques étant très développé, notamment en Île-de-France, l'attractivité des commerces de Château-Rouge ne va pas de soi. L'analyse des réponses à la Q12 (« *Pourquoi faites-vous vos courses à Château-Rouge ?* »²) met en évidence l'originalité et les grandes caractéristiques de la structure commerciale du quartier (tableau 6.6).

à Château-Rouge « *parce que c'est moins cher qu'ailleurs, que les produits sont frais et qu'on ne les trouve pas ailleurs* » (46 ans, née au Togo, Nanterre, 92). Il est ainsi possible de déduire qu'elle parlait de produits alimentaires. Le tableau 6.4. ne prend toutefois pas en compte ces informations obtenues par recoupement, mais uniquement des réponses à la question Q11 (d'où le poids de cette catégorie « produits africains »). Les achats alimentaires y sont donc sous-estimés.

¹ Cette catégorie « Produits africains » ne se confond pas avec la catégorie « Autres ». Elle regroupe toutes les réponses du type « *produits africains* » ou « *produits exotiques* », tandis que la catégorie « Autres » permet de classer les produits à faible occurrence : « *carte de téléphone* », « *produits ménagers* ». Il semble également que quelques enquêteurs aient simplifié les propos des personnes qu'ils interrogeaient, regroupant différentes modalités de réponses sous une étiquette généralisante.

² Dans le questionnaire, il s'agissait d'une question ouverte. Les réponses, très riches, ont été recodées après analyse.

Tableau 6.6. Première raison donnée par les enquêtés pour justifier leurs achats à Château-Rouge (effectifs)

	Reste 18 ^e	Reste Paris	Reste IDF	Province	Étranger	Total
Spécificité, exclusivité	11	16	62	12	1	102
Prix	6	8	35	5	0	54
Variété, qualité, fraîcheur	4	7	27	2	1	41
Proximité	11	2	1	0	0	14
Ambiance, lien social	3	3	5	0	1	12
Autres raisons	1	1	0	0	0	2
Non réponses	4	1	6	0	0	11
Total	40	38	136	19	3	236

Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

Photographies 6.1. Les commerces alimentaires à Château-Rouge, une matinée de semaine



M. Chabrol, 2011.

La spécificité en terme d'offre commerciale ressort nettement du tableau 6.6. C'est le critère le plus évoqué en réponse unique, mais aussi en association avec d'autres critères (20% de réponses comportaient deux ou trois arguments), fréquemment ceux du prix et de la variété de l'offre. Cette spécificité réside dans l'offre abondante de produits africains : « *On trouve des choses qu'on pourrait trouver dans notre pays* » (homme, 42 ans, né en Algérie, Le Bourget, 93) ; « *on trouve nos aliments de l'Afrique (vendus par des Chinois évidemment). Il y a tout ici* » (femme, 48 ans, née en République Démocratique du Congo, Pantin, 93) ; « *il y a tout ce que je cherche pour manger dans les commerces africains* » (femme, 51 ans, née au Congo, Argenteuil, 95) ; « *parce que moi je suis africaine, tout ce que je mange, ce que*

j'achète, c'est ici » (femme, 44 ans, née en République Démocratique du Congo, Kergrist, 56). Pour certains enquêtés, faire des courses à Château-Rouge revêt un caractère d'exclusivité, notamment pour ceux qui résident dans des communes ou des régions où cette offre commerciale n'existe pas (dans certaines parties de l'agglomération parisienne ou en province) : « *parce qu'il n'y a que là qu'il y a des aliments de chez nous* » (femme de 49 ans, née à Haïti, Châtenay-en-France, 95) ; « *ce sont des trucs qu'on ne trouve pas ailleurs* » (homme, 63 ans, né en Algérie, Paris 18^e) ; « *pour trouver les produits adéquats car je ne les trouve pas ailleurs* » (homme, 32 ans, né en Guinée, Paris 18^e) ; « *ces produits ne sont présents qu'ici* » (femme, 18 ans, née à Paris, Saint-Maurice, 94) ; « *il n'y a pas de produits africains dans le 7^e arrondissement* » (femme, 62 ans, née au Cameroun, Paris 7^e) ; « *là qu'on trouve certains trucs de chez nous, qu'on ne trouve pas dans le 95* » (femme, 20 ans née en République Démocratique du Congo, Argenteuil, 95) ; « *car il n'y a pas de magasins africains là où j'habite* » (homme, 39 ans, né au Sénégal, Bosmie-l'Aiguille, 87) ; « *car ce sont des produits difficiles à trouver chez moi, il n'y a pas de commerces de ce type près de chez moi* » (homme, 46 ans, né en Angola, Arthies, 95) ; « *parce que j'habite dans un quartier bourgeois où il n'y a pas de produits africains* » (femme, 44 ans, née en Côte-d'Ivoire, Ezanville, 95).

Le deuxième critère le plus évoqué, notamment en association, est celui du prix. Cet argument ressort particulièrement des réponses de ceux qui peuvent trouver au moins une partie de cette offre commerciale près de chez eux, en Île-de-France ou certaines villes de province, mais où ces produits sont plus chers. Plusieurs personnes ont d'ailleurs précisé ces différences de prix : « *les prix sont moins chers que chez moi ici* », a ainsi expliqué une enquêtée (31 ans, d'origine malienne) résidant à Sèvres (92), donnant en exemple le prix d'un sac de riz de 22 kg (25 euros à Château-Rouge et 35 euros à Sèvres). Un autre enquêté a précisé que le kilo de bananes coûtait « *3 euros à Monoprix et seulement 1,5 euros à Château-Rouge* » (femme, 22 ans, née en Colombie, Paris 10^e). D'autres précisent que « *c'est bien desservi, il y a tout et c'est moins cher. Je trouve les mêmes produits dans le 92 mais c'est 1,5 fois plus cher* » (homme, né en Côte d'Ivoire, 50 ans, Nanterre, 92) ; « *il y a une vraie différence de prix pour les produits africains, parfois deux fois moins cher* » (homme, 40 ans, né en Angola, Paris 18^e). L'argument du prix a été davantage évoqué le jeudi que le samedi. Plusieurs enquêtés ont spécifié avoir pris une journée de RTT ou de congé, ou utilisé leur journée de repos pour se rendre à Château-Rouge. L'objectif est alors d'être le plus efficace possible avant de rentrer chez soi, tout en évitant les foules du samedi. Enfin, d'autres usagers des commerces ont des horaires décalés (emplois dans le nettoyage, le gardiennage, la santé) ou travaillent le samedi.

La variété, le choix et la qualité des produits ont aussi été souvent évoqués pour justifier des achats à Château-Rouge, qui apparaît comme le lieu où l'on peut tout trouver : « *des variétés de produits qu'on ne trouve même plus en Afrique comme le poisson Kiot au Sénégal* » (femme, 33 ans, née au Sénégal, Paris 18^e) ; « *il y a une grande concentration et plus de choix* » (femme, 43 ans, née en Côte d'Ivoire, Paris 18^e) ; « *il y a un grand choix de produits africains qu'on ne trouve pas dans les grandes surfaces* » (femme, 35 ans, née au Congo, Vitry-sur-Seine, 94) ; « *on a plus de chance de trouver ce que l'on veut* » (femme, 49 ans, née en République Démocratique du Congo, résidant dans l'Essonne, 91) ; « *tout est regroupé, on trouve tout* » (homme, 45 ans, né à la Martinique, Paris 17^e) ; « *car j'ai du choix* » (homme, 28 ans, né au Congo, Saint-Maur-des-Fossés, 94) ; « *y a tout ce qu'on veut, on est comme en Afrique* » (femme, 42 ans, née au Sénégal, 93).

La qualité des produits est aussi mise en avant : « *il y a de la qualité et ça vient directement du pays, donc c'est frais* » (femme, 20 ans, née dans le 94, résidant en Seine-et-Marne, 77) ; « *c'est plus frais* » (femme, 22 ans, née dans le 94, résidant dans les Hauts-de-Seine, 92) ; « *ce sont les meilleurs produits pour les cheveux de Noirs* » (femme, 20 ans, née à Paris, résidant dans le 9^e arrondissement).

Le critère de proximité est aussi important, notamment pour les habitants du reste du 18^e arrondissement : « *j'habite à côté et je connais les commerçants* » (homme, 81 ans, né en Espagne, Paris 18^e) ; « *j'habite pas loin* » (homme, 49 ans, né au Maroc, Paris 18^e), ou pour ceux qui travaillent dans le quartier : « *c'est près de mon travail* » (homme, 58 ans, né en Algérie, Paris 18^e).

Enfin, l'ambiance du quartier, sa convivialité, mais aussi les liens sociaux ont également été évoqués, souvent en association avec d'autres critères : « *c'est bien l'ambiance* » (homme, 59 ans, né en Côte

d'Ivoire, Massy, 91) ; « *c'est sympa* », (homme, 31 ans, né en Algérie, Romainville, 93) ; « *c'est pas très cher et c'est convivial* » (femme, 18 ans, née dans l'Eure, Garennes-sur-Eure, 27) ; « *c'est moins cher et c'est l'endroit où on trouve des frères africains* » (homme, 44 ans, né au Congo, 93) ; « *c'est plus frais et moins cher. On peut rencontrer des gens qu'on a connus en Afrique ou en banlieue et qu'on a pas vus depuis longtemps* » (femme, 46 ans, née au Togo, Nanterre, 92) ; « *ce n'est qu'ici qu'on retrouve les aliments de mon pays. Ça me rappelle mes origines* » (homme, 55 ans, né au Congo, Huisseau-sur-Cosson, 41).

Au vu de l'analyse de ces données, Château-Rouge apparaît bien comme une centralité commerciale africaine : une clientèle nombreuse, majoritairement originaire d'Afrique subsaharienne, s'y rend depuis des espaces de résidence plus ou moins éloignés, afin de s'y approvisionner. Si ces enquêtés venus pour les commerces achètent les mêmes produits, majoritairement alimentaires, ce ne sont toutefois pas les mêmes motifs qui les animent. Ceux qui résident dans le reste du 18^e arrondissement, dans les arrondissements populaires du nord et de l'est parisien ou dans les communes de proche banlieue ont le choix de venir ou non à Château-Rouge pour s'approvisionner¹. Ceux qui résident dans des communes où cette offre commerciale est absente ont moins de choix et dépendent plus de Château-Rouge, qui présente pour eux l'avantage de concentrer de nombreuses boutiques et de proposer des prix bas. Il en est de même pour ceux qui résident dans des villes de province. Quoiqu'il en soit, pour ces différents groupes, le fait de venir à Château-Rouge prend aussi d'autres significations, notamment sociales.

6.1.3 Une fonction sociale majeure : rencontres, ambiance et nostalgie

Après la fréquentation des commerces, ou en association avec elle pour certains enquêtés, la fréquentation de connaissances, de bars ou de restaurants dans le quartier apparaît comme la seconde explication de la venue à Château-Rouge de populations n'y résidant pas (tableau 6.4). L'observation et l'analyse des questionnaires (et particulièrement les observations ajoutées en fin de questionnaire par les enquêtés et les enquêteurs), montrent que Château-Rouge, en tant que lieu, dans la ville, n'a pas qu'une fonction d'approvisionnement. Ce quartier n'est ni un centre commercial ni un marché de gros. De manière très nuancée, il représente aussi autre chose pour des personnes ayant vécu ailleurs une partie de leur vie et bien souvent leur jeunesse. D'où la nécessité, pour comprendre le fonctionnement de cette centralité, d'explorer l'attachement à ce quartier dans lequel la plupart des usagers n'ont jamais résidé. Comme l'a ajouté en fin de questionnaire une enquêtée originaire de République Démocratique du Congo : « *ce n'est pas pour le trafic qu'on vient, c'est aussi pour les âmes* » (49 ans, Essonne).

Premièrement, ressort des enquêtes une fonction de **lieu de rencontre**. Durant les deux journées d'enquête, 17% des enquêtés ont donné pour première raison de leur présence à Château-Rouge la rencontre de proches ou la fréquentation de bars et de restaurants (tableau 6.4), et 5% l'ont donnée en deuxième ou en troisième raison. Par ailleurs, plusieurs personnes ont été enquêtées alors qu'elles attendaient un ami, une sœur, une connaissance pour faire les courses à plusieurs. Ceux qui viennent en voiture la partagent souvent avec d'autres résidant au même endroit et, bien souvent, une même personne qui fait de très grosses courses (notamment des cartons de viande ou de poisson) les fait en même temps pour d'autres qui lui ont pris commande².

¹ *A contrario*, d'autres personnes, résidant dans les mêmes communes et consommant le même type de produits font aussi le choix de ne pas venir à Château-Rouge. Ce travail doctoral n'a pas abordé ces personnes, mais une étude plus complète sur la centralité de Château-Rouge devrait en tenir compte.

² Ces « commandes groupées » (qui ne sont pas toujours exemptes de bénéfices) sont bien décrites également par les commerçants. Mamadou et Aminata, vendeurs dans un bazar-librairie coranique décrivent de phénomène au sujet de produits non alimentaires : « *Y en a qui viennent de Creil, de Torcy, de l'Ain... La plupart qui viennent de loin, ils viennent prendre en gros. Par exemple, ils viennent, on leur fait ce carton de ce parfum-là. On leur fait un bon prix. Ils vont là-bas en banlieue, ils vendent au détail. Ils vendent à leur voisin, leur voisine, tout ça. Les gens qui peuvent pas se déplacer aussi. Parce qu'il y a plein de gens qui se déplacent pas, qui viennent pas jusqu'à Paris* » (Aminata, 20 ans, vendeuse).

Encadré 6.3. La fonction sociale de Château-Rouge, à travers le regard d'un romancier congolais, A. Mabanckou

« Comme j'ai maintenant un peu de temps, quand je ne suis pas en train d'écrire ou de prendre un pot au Jip's j'aime me perdre au marché Déjean, à Château-Rouge, et me souvenir que c'est là que Couleur d'origine [un des personnage du roman] et sa copine Rachel vendaient du poisson salé à la sauvette. J'y croise quelques types du pays. Beaucoup arrivent par la gare du Nord, à pied. En été, le soleil semble les rôtir les pauvres, mais ce n'est pas pour autant qu'ils renoncent à leurs habitudes. Ils marchent, prennent le temps d'arriver. Ils n'achèteront sans doute rien dans ce marché, mais ils auront l'illusion, comme moi, d'aller au pays, d'écouter les langues du terroir, d'échanger des propos sur la vie en France, sur les dictateurs qui sucent le continent et incitent les différentes ethnies à s'étriper devant les caméras de la communauté internationale.

Mes compatriotes de la gare du Nord sortent des trains de banlieue, arpentent le boulevard Magenta, lorgnent à travers les vitres les propositions mirobolantes des agences de travail intérimaires : on cherche des ouvriers qualifiés, des agents de sécurité, des techniciens de surface, des manutentionnaires. Ils notent tout sur des bouts de papier. Ils s'éternisent souvent vers Barbès-Rochecrouart avant d'emprunter la rue Myrha et de tomber en plein cœur du marché.

Et c'est le rituel incontournable des retrouvailles. Des embrassades interminables au milieu des étals de poisson fumé, de mangues, de goyaves et de corossols. Des rires à gorge déployée, des bousculades sans la moindre excuse aux victimes même lorsqu'on leur marche sur les orteils.

Ils ont leur façon à eux d'engager la conversation :

- C'est toi que je vois là ? Non, je ne crois pas ! Comment ça va ? »

A. Mabanckou, 2009, *Black Bazar*, Paris, Seuil, 187-188.

Château-Rouge est, pour beaucoup d'enquêtés et comme l'écrit A. Mabanckou dans son roman *Black Bazar* (encadré 6.3), le lieu de rencontres fortuites de connaissances ou de compatriotes. Une enquêtée d'origine togolaise (46 ans, Nanterre, Hauts-de-Seine, 92) précise qu'elle vient à Château-Rouge s'approvisionner parce que les produits sont « *plus frais* » et « *moins chers* » et « *parce qu'on rencontre des gens qu'on a connus en Afrique ou en banlieue et qu'on a pas vus depuis longtemps* ». L'enquêtrice a précisé en fin de questionnaire que cette personne a justement rencontré, pendant qu'elle répondait, une amie qu'elle n'avait pas vue depuis quatre ans ! Nourriture du pays, amis, retrouvailles sont associés pour beaucoup d'enquêtés à Château-Rouge. Un enquêté d'origine congolaise (32 ans, Chartres, Eure-et-Loir, 28), a expliqué y venir pour « *voir des connaissances du pays* », pour la « *convivialité* » et pour la « *nourriture* ». Un autre, lui aussi d'origine congolaise (44 ans, 93), précise que c'est « *l'endroit où on trouve des frères africains* ». Un troisième enquêté d'origine congolaise (39 ans, 75), insiste en fin de questionnaire sur l'importance de ce quartier pour lui : « *je suis heureux de venir ici retrouver mes amis et manger de la bonne nourriture typique. J'adore ce quartier. C'est le seul endroit où je peux rencontrer, par hasard ou pas, de la famille ou des amis* ». Il précise aussi que « *la présence de l'église évangélique est bonne* » à Château-Rouge. Les lieux de culte ont été évoqués plusieurs fois, en complément des amis et des produits africains. C'est ainsi le cas pour cet enquêté originaire de Guinée (59 ans, Paris 20^e), qui vient ici : « *pour l'ambiance, les amis africains et la mosquée* ».

Les termes de « *rencontre* » et « *retrouvailles* » ont été donnés de multiples fois par des enquêtés d'origine africaine, associés à d'autres termes ou expression comme « *convivialité* », « *Afrique* », « *nostalgie* », « *joie* », « *chaleur du pays* », « *impression de chez soi* », « *coin d'Afrique* », « *comme si on est en Afrique* ». Enfin, le mot « *ambiance* » est un de ceux qui ressort le plus de l'analyse des réponses aux questions ouvertes sur Château-Rouge, très fréquemment donné par des personnes originaires des deux Congo. Qu'il soit donné dans une acception négative ou positive, ce terme d'ambiance est associé aux caractères africains du quartier, à sa très forte fréquentation, au côté joyeux des retrouvailles, à la présence de la police, au bruit et à la foule. Château-Rouge apparaît comme l'inverse d'un « *quartier mort* », où il ne se passe rien et où l'on ne rencontre personne.

De cette très forte fréquentation par des gens résidant en banlieue et « des compatriotes », Château-Rouge est aussi un **espace de visibilité**, où l'on est sûr d'être vu. Le samedi, quelques « sapeurs » (membres de la SAPE¹ : la société des ambassadeurs et des personnes élégantes) déambulent parfois dans les quelques rues les plus fréquentées du quartier, comme dans le quartier de Bakongo à Brazzaville (Gandoulou, 1989a, 1989b). Ils sont là pour être vus, dans des tenues qui semblent parfois un peu extravagantes à Paris (costume en velours orange par exemple, ou costume d'été en plein hiver) et ne font pas de courses. C'est le cas d'un enquêté de 42 ans, originaire de République Démocratique du Congo, vivant depuis 20 ans à Château-Rouge et décrivant l'endroit comme un lieu idéal de drague, où « *l'on passe d'une ambiance à une autre et où l'on rencontre des femmes aussi bien françaises qu'africaines* ».

La centralité de Château-Rouge en termes de réseaux sociaux se perçoit aussi dans la multitude d'affiches sur les murs, les barrières de chantiers et le mobilier urbain. Pas un espace d'affichage, légal ou sauvage, qui ne soit couvert d'affiches annonçant des manifestations en banlieue (très rarement à Paris et jamais à Château-Rouge même) : annonces de concerts, de soirées dansantes (nuit sénégalaise, nuit congolaise), de prêches évangéliques², etc. Ces affiches et *flyers* visent des groupes particuliers : le public qui écoute du rap, celui qui se rend aux soirées dansantes, ceux qui écoutent les pasteurs évangéliques, qui résident dans toute l'agglomération parisienne, mais qui, parce que d'origine africaine, sont amenés à fréquenter Château-Rouge pour une raison ou une autre (photographies 6.2).

Photographies 6.2. Les affiches à Château-Rouge : évangélisme et soirées dansantes



M. Chabrol, 2008 à 2010.

Pour des artistes connus en Afrique, des chanteurs ou des comédiens par exemple, un passage à Château-Rouge est incontournable pour faire la promotion d'un DVD ou d'un CD. En août 2008, le passage de Papa Wemba, chanteur congolais très populaire en Afrique centrale, a créé une effervescence dans les rues du quartier : excitation, cris de joie, pleurs de fans, une foule compacte

¹ La SAPE est un mouvement urbain, né dans les capitales des deux Congo (Brazzaville et Kinshasa) dans les années 1970, qui s'est ensuite développé dans les années 1980, notamment à Paris, et qui continue depuis. Les sapeurs sont uniquement des hommes, qui rivalisent d'élégance et concourent dans l'art de se vêtir. Ils portent des costumes de grandes marques (jamais de contrefaçon), des chaussures en crocodile, des chapeaux, associant parfois des couleurs très vives. Il est impossible de ne pas reconnaître un sapeur à Château-Rouge. Pour des images de sapeurs, voir le travail du photographe congolais Baudouin Mouanda : <http://www.lesphotographes.com/2010/03/22/ baudouin-mouanda-jeune-talent-de-la-photographie-africaine/>.

² À ce sujet, voir le blog du sociologue Baptiste Coulmont, pour son travail de recension et d'analyse de ces affiches : <http://coulmont.com/blog/2008/09/07/eglises-africaines/>.

s'est rassemblée autour de lui, demandant des autographes. Filmées par de nombreuses personnes, les vidéos mises sur *Youtube* contribuent à la publicité du chanteur en Afrique et en Europe.

Le quartier de Château-Rouge a aussi une **fonction de référence** pour les Africains de France, voire d'Europe. « *Un peu comme Matonge* » en Belgique, comme le précise une enquêtée originaire de République Démocratique du Congo (33 ans, Vaires-sur-Marne, Seine-et-Marne, 77). C'est un lieu évocateur, représentant Paris pour les Africains de l'étranger et rappelant l'Afrique aux Africains de France. En témoigne la marque de cosmétiques pour peaux noires « Château Rouge » (figure 6.2), dont l'image joue sur le côté chic parisien, mais dont le nom est immédiatement évocateur pour la clientèle de ce type de cosmétique. Si le quartier de Château-Rouge est connu en Afrique, notamment à travers des sketches et des séries télé (comme *Les Guignols d'Abidjan*, célèbres en Afrique de l'Ouest et dont les DVD sont vendus à Château-Rouge), sa fréquentation peut aussi s'avérer décevante, comme le décrit un enquêté originaire de République Démocratique du Congo (38 ans, Noisy-le-Grand, 93) : « *quand on en parlait au pays, on imaginait un château, mais le quartier est banal, normal quoi. Il y a juste beaucoup de Blacks. C'est Paris, mais ici c'est pour les Blacks!* ».

Figure 6.2. Publicité de la marque de cosmétiques « Château Rouge »



Qui sommes-nous?
Produits cosmétiques
Produits capillaires
Points de Vente
Nous contacter

CHATEAU ROUGE
 PARIS

Pour ma peau, j'ai le meilleur...
 Soins de beauté éclaircissants, pour peaux noires et métissées, en vente en pharmacies et parapharmacies.

Pour mes cheveux, j'exige l'excellence...
 Gamme capillaire pour cheveux frisés, crépus ou défrisés, en vente en pharmacies et parapharmacies.

La compétence du pharmacien au service de votre peau et de vos cheveux

Capture d'écran du site Internet de la marque « Château Rouge »

Enfin, la **nostalgie du pays d'origine** semble jouer un rôle important dans la fréquentation de Château-Rouge, même occasionnelle : « *j'aime bien, parce que j'ai l'impression d'être au Sénégal* » (homme, 39 ans, originaire du Sénégal, 93) ; « *il y a tout ce qu'il faut ici pour pouvoir vivre comme au Sénégal* » (homme, 40 ans, originaire du Sénégal, Saint-Denis, 93) ; « *je trouve que ce quartier offre tout ce que les Africains recherchent en termes de commerce* » (homme, 54 ans, originaire du Sénégal, 93) ; « *ça change des autres quartiers de Paris, on se croirait en Afrique* » (homme, 24 ans, originaire du Sénégal, 93) ; « *tous les produits et commerces africains y sont, le quartier donne envie aux Africains de venir à Paris* » (homme, 49 ans, originaire de République Démocratique du Congo, 93) ; « *c'est un lieu où se réinvente la convivialité africaine* » (homme, 31 ans, originaire du Sénégal, Paris 18^e) ; « *les gens sont gentils, on y vit au rythme africain, tout le monde est dehors. C'est un quartier qui me ressemble* » (homme, 33 ans, originaire du Sénégal, 93) ; « *j'aime ce quartier qui me rappelle des choses qu'il n'y a pas ailleurs en France* » (homme, 55 ans, originaire du Congo, Loir-et-Cher, 41).

Cependant, nostalgie et habitudes n'empêchent pas une partie de ces usagers venus de l'extérieur du quartier d'avoir une image négative de Château-Rouge : parce que les populations qui le fréquentent ont changé, parce qu'il ne correspond pas à leurs attentes en termes de fréquentations sociales, ou d'image. C'est le cas d'un enquêté camerounais de 49 ans, assistant d'un diplomate, qui y a passé une partie de sa jeunesse alors qu'il était étudiant à Assas dans les années 1970-1980. Nostalgique des

commerces et restaurants de cette époque, il déplore l'arrivée des Congolais dans les années 1990 : « *la France était très vivable à l'époque pour nous, il n'y avait pas tout ce monde qu'on voit aujourd'hui. Il n'y avait pas de Congolais avant. Alors qu'aujourd'hui, il y a 80% de Congolais. Cela crée trop de confusion* ». Il se dit déçu par le comportement de « *ces gens-là* ». Pour lui, « *la honte rejaillit sur tous les autres Africains* ». Enquêté alors qu'il attendait près du métro un compatriote commerçant, il a expliqué ne pas vouloir entrer dans le quartier.

Le caractère populaire de Château-Rouge déplaît à certains usagers des commerces. C'est le cas de cette enquêtée d'origine congolaise (44 ans, Neuilly-sur-Marne, 93), habillée très élégamment, qui n'aime pas l'insécurité créée par les vendeuses à la sauvette « *même si ce sont des compatriotes* » et souhaiterait faire ses courses plus tranquillement, sans craindre les pickpockets. Pour elle, exprimé très négativement, Château-Rouge donne l'impression « *qu'on a pas voyagé* », comme si l'image du quartier remettait en question sa propre ascension sociale. La volonté de cette enquêtée de se démarquer de ses compatriotes correspond à une attitude mise en évidence par des chercheurs travaillant sur d'autres communautés (nationales ou sexuelles par exemple). J.-P. Hassoun et Y. Phong Tan (1986) parlent ainsi de « constellation ethnique » au sujet des Chinois de Paris. Cette notion de constellation est aussi utilisée dans les travaux sur la question gay.

Désordre et sentiment d'insécurité sont aussi dénoncés par quelques enquêtés, rejoignant ainsi les positions de nombreux résidents : « *je trouve que le quartier serait plus agréable s'il n'y avait pas tout ce banditisme* » (homme, 29 ans, originaire du Congo, 94). Un enquêté d'origine congolaise (44 ans, Corbeil-Essonnes, 91), fait clairement allusion à la prostitution, et insiste en fin de questionnaire sur « l'immoralité » de ce quartier : « *beaucoup de gens n'y viendraient pas si ce n'était pour les produits exotiques* » (d'après lui, Château-Rouge est d'ailleurs fréquenté par des « *classes de mauvaise moralité* »). Un autre enquêté, originaire du Tchad (40 ans, 77), insiste sur le fait que rien ne lui plaît ici et qu'« *il y a trop de Zairois* ». Il juge le quartier « *chaud* » et en a une image très négative. Certains des enquêtés non-résidents ont déclaré ne pas s'y sentir à l'aise et surtout ne pas vouloir y habiter : « *le quartier n'est pas propre, il y a trop de gens et trop de circulation* » (femme, 25 ans, originaire du Cameroun, Nanterre, 92) ; « *ce quartier est trop mouvementé pour moi* », (homme 25 ans, résidant à Thiais, 94, venu chercher des produits africains – aliments, cosmétiques, CD et DVD) ; « *ce quartier est trop ambiancé, je ne suis pas là par choix* » (homme, 35 ans, 93) ; « *je passe toujours rapidement dans ce quartier, je trouve qu'il y a trop de désordre* » (homme, 51 ans, d'origine togolaise, 77) ; « *ce quartier est trop chaud* », (homme, 43 ans, Réunionnais, Paris 4^e) ; « *même si on me donne un F10 ici je ne viendrais pas y vivre* » (femme de 25 ans, originaire de République Démocratique du Congo, Chessy, 77).

Château-Rouge fonctionne bien comme une centralité commerciale immigrée : des usagers venus de l'extérieur, résidant dans plusieurs zones (quartiers proches du nord et de l'est parisien, communes de la première couronne, grande banlieue et périurbain, province et étranger) s'y rendent pour s'y approvisionner en produits propres à leurs pays ou région d'origine. La fonction première de cette structure commerciale est donc une fonction d'approvisionnement. Cependant, les produits proposés, l'achalandage des boutiques et les caractéristiques de la clientèle donnent à ce quartier une ambiance particulière, de nature à susciter un « ressourcement identitaire », expression évoquée par I. Taboada-Leonetti et M. Guillon dans les années 1980 à propos du 13^e arrondissement pour les Asiatiques. Enfin, cette situation de centralité doit aussi se comprendre sous l'angle des réseaux sociaux, comme un espace de rencontre et de visibilité, un lieu de croisements, recherché ou évité.

6.2 Rythmes des usages, profils d'usagers

Les pratiques spatiales des usagers des espaces commerçants, très visibles, impriment des rythmes, eux mêmes très lisibles, dans le déroulement de la vie du quartier. Toutefois, loin de refléter un agrégat de pratiques identiques, ces rythmes découlent de pratiques variées d'usagers aux profils diversifiés.

6.2.1 Les rythmes des usages commerciaux

Les usages commerciaux à Château-Rouge (incluant pratiques de commerçants et pratiques d'usagers), du fait de leur spécificité et du rythme qu'ils impulsent, marquent le quartier dans les moments de plein comme dans les moments de creux, au quotidien et au cours de la semaine.

Les jours ouvrés, les commerces ouvrent tard à Château-Rouge, après dix heures ou onze heures pour la plupart et les rues en paraissent relativement vides le matin. Dès 8h, les ouvriers des nombreux chantiers présents dans le quartier (démolition, construction, déblaiement, réfection de la voirie, ravalement) commencent à travailler et les rues résonnent de coups, de bruits de moteurs et de signaux sonores. La plupart des rideaux de fer des commerçants sont descendus, mais les livraisons commencent tôt et des camions stationnent dans toutes les rues du quartier. Les étalages sont montés devant les commerces de la rue Dejean.

À partir de 10h, les commerces alimentaires sont les premiers à ouvrir. Des femmes maghrébines et africaines, résidentes du quartier, sortent faire des courses, souvent en foulard et avec de grands cabas. Il s'agit de courses quotidiennes : boulangerie, boucherie, supermarché. Des retraités aussi profitent de ce moment calme de la matinée pour vaquer à leurs occupations dans le quartier, munis de cabas à roulettes. Les commerces non alimentaires ouvrent à partir de 11h, parfois 12h. Les usagers venus de l'extérieur du quartier, dont certains ont rendez-vous avec des connaissances, sortent de la station de métro, portant de grands cabas vides. La circulation des passants est fluide entre les commerces, il n'y a ni encombrement ni foule. Rapidement, les premiers arrivés regagnent déjà la station de métro, portant ou faisant rouler des cabas pleins à craquer, chargés de sacs en plastique, pressés de rejoindre leur lieu de résidence en transport en commun. Les premiers vendeurs à la sauvette, plus nombreux le samedi que les autres jours de la semaine, arrivent vers 12h/13h. Quelque soit leur type (encadré 5.6), les vendeurs et vendeuses à la sauvette ne commencent à proposer leurs marchandises que lorsque le flux des passants est déjà assez dense. Si ce n'est pas le cas, ils patientent dans les rues adjacentes, leur marchandise stockée dans des sacs à dos ou des cabas.

Photographies 6.3. La sortie du métro en milieu d'après-midi et le marché en fin de journée



Photos : B. Chabrol, 2007.

Au fil de l'après-midi, la population se densifie dans les rues les plus commerçantes du quartier, où les livraisons se poursuivent. À chaque arrivée d'une rame de métro à la station Château-Rouge, des dizaines de personnes sortent et se dirigent vers les espaces commerçants, tandis que des dizaines d'autres s'y engouffrent rapidement, chargées de cabas, de sacs et de cartons. Les activités battent leur plein entre 18h et 19h, engendrant du passage, des embouteillages, du bruit et des déchets (cartons et sacs sur la voie publique). L'animation stoppe brutalement avec la fermeture des commerces (photographies 6.3). Après 20h, les rues se vident, particulièrement en hiver quand le froid n'incite pas à s'attarder. Des résidents se hâtent de rentrer chez eux et les cafés et restaurants sont bien moins remplis qu'en milieu de journée. Les seuls témoignages de l'intensité des activités sont les nombreux cartons alimentaires, papiers et sacs qui jonchent les rues avant l'arrivée des services de la voirie.

La fréquentation s'intensifie en fin de semaine. Le vendredi et le samedi, les rues les plus commerçantes du quartier sont bondées l'après-midi, la foule est parfois très compacte, surtout dans la rue Dejean et dans les rues adjacentes. Les vendeurs à la sauvette sont encore plus nombreux qu'en milieu de semaine. La place du Château-Rouge est un lieu de rendez-vous, les trottoirs du boulevard Barbès sont pleins de chalands et la station de métro ne désemplit pas. Enfin, le dimanche, les commerces sont fermés et le quartier est beaucoup plus calme, rendu aux pratiques de ses seuls résidents.

Les rythmes de ces usages commerciaux¹, qui marquent profondément le quartier de Château-Rouge, ne semblent guère varier au fil des années. S. Bouly de Lesdain les décrivait déjà à peu près comme tels en 1999. Dans le cadre d'une observation trop succincte, dans le regard de nombreux résidents et dans le discours municipal, les pratiques à l'origine de ces rythmes semblent très semblables les unes aux autres, caractérisant des usages et des usagers interchangeable au fil des heures de la journée, des jours de la semaine et même des années. Des observations répétées et l'analyse des données de l'enquête montrent au contraire une grande variété dans ces usages, même s'ils sont majoritairement liés aux commerces. À travers leur étude, se dessinent des profils d'usagers.

6.2.2 Des profils d'usagers diversifiés

Les caractéristiques globales qui ressortent de l'ensemble des enquêtes sont : cinq zones de résidence différenciées, une large majorité des enquêtés née en Afrique (Maghreb et sud du Sahara), un âge médian de 38 ans, un taux d'activité très fort, et un nombre d'hommes supérieur à celui des femmes. Même si près de 60% d'entre eux sont venus pour les commerces (tableau 6.4), le croisement des données concernant leurs fréquentations de Château-Rouge avec leurs caractéristiques individuelles permet de définir des profils diversifiés. Certains semblent très bien connaître le quartier et le fréquenter aussi pour des raisons sociales ou affectives, tandis que d'autres s'y rendent pour des achats indispensables, sans y passer beaucoup de temps ni y attacher de signification particulière.

Pour comprendre les rythmes du quartier liés aux usages de cette centralité, après avoir vu dans les sections précédentes qui vient d'où et pourquoi, il s'agit à présent de mettre en relation ces informations avec des moments (de la journée et de la semaine) et des fréquences. La distance, la

¹ Ne sont décrits ici que les rythmes des usages liés à la vente de produits licites (même si une partie de ces ventes se fait de manière illégale). Les temporalités liées aux trafics illicites, comme la drogue, ne sont pas un objet de recherche pour moi, dans le cadre de ce sujet, même si elles peuvent peser sur les pratiques spatiales des résidents (chapitre 8). Il faut toutefois les penser aussi en arrière-plan des autres pratiques commerciales du quartier, dont elles ne sont pas déconnectées même si elles en sont étrangères. Lors des journées d'enquête, la présence d'une vingtaine d'enquêteurs dans les rues commerçantes du quartier a de manière très visible engendré une certaine vigilance, matérialisée par le passage répété de voitures au ralenti.

fréquence des usages et les moments jouent ici des rôles prépondérants pour catégoriser des pratiques et des profils d'utilisateurs diversifiés en semaine et le week-end.

Concernant la fréquence des achats¹ en relation avec la distance entre Château-Rouge et les lieux de résidence, le tableau 6.7 montre que plus la distance est grande, moins l'usage des commerces est fréquent (mais les achats plus importants en volume).

Tableau 6.7 Fréquence de la venue pour des achats, en fonction des lieux de résidence

	Tous les jours	Une à plusieurs fois par semaine	Une à plusieurs fois par mois	Autre fréquence	Total
Reste 18 ^e	6	25	8	1	40
Reste Paris	2	22	12	2	38
Reste IDF	3	39	78	16	136
Province	1	5	8	5	19
Étranger	0	0	1	2	3
Total	12 (5%)	91 (39%)	107 (46%)	26 (10%)	236 (100%)

Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

La plupart des enquêtés du reste du 18^e arrondissement ont un usage hebdomadaire des commerces, ce qui s'explique par un effet de proximité, d'habitude (notamment chez ceux qui ont déclaré connaître des commerçants), de prix (moins chers que dans d'autres commerces et marchés du 18^e), mais aussi par la spécificité des produits (produits tropicaux, viande *balla*). Beaucoup semblent venir pour de petites courses : viande, fruits, légumes.

Les usagers résidant dans le reste de Paris ont pour beaucoup un profil qui leur ressemble. Une majorité d'entre eux vient toutes les semaines, parfois plusieurs fois, pour « *le nécessaire* », comme cet enquêté d'origine algérienne (58 ans, Paris 19^e). D'autres ont une fréquentation plus lâche et plus ciblée des commerces de Château-Rouge, à l'image de cette enquêtée d'origine camerounaise (7^e arrondissement), qui ne vient qu'une fois par mois, pour des produits exclusivement africains.

Les résidents du reste de l'Île-de-France sont ceux qui ont les usages les plus diversifiés des commerces. La distance joue ici aussi un rôle très important. Plus elle implique des trajets longs, plus la fréquence de la venue est lâche, ce qui ne signifie pas qu'elle soit irrégulière. Deux profils d'utilisateurs se dégagent nettement. Un premier type d'utilisateurs, résidant dans la banlieue proche et facilement accessible en transports en commun, se rapproche beaucoup des profils des Parisiens. Ces personnes viennent une à plusieurs fois par semaine, pour des achats quotidiens, et justifient presque toujours la distance parcourue par le prix bas des produits. Les inactifs (retraités, sans-emploi ou femmes au foyer) sont ici les plus nombreux. Le second profil regroupe ceux qui viennent une ou plusieurs fois dans le mois, ou tous les deux ou trois mois, parfois de loin, pour faire de très grosses courses de produits africains ou tropicaux. Il s'agit là presque exclusivement de personnes originaires d'Afrique subsaharienne ou des Caraïbes. Elles achètent de grosses quantités pour les repas quotidiens du mois, à l'image de cet enquêté d'origine ivoirienne (50 ans, Nanterre, 92), qui vient une fois par mois en voiture pour « *de très grosses courses* » conservées au congélateur ; ou sont là exceptionnellement pour préparer une fête ou un repas particulier. C'est le cas de cet autre enquêté

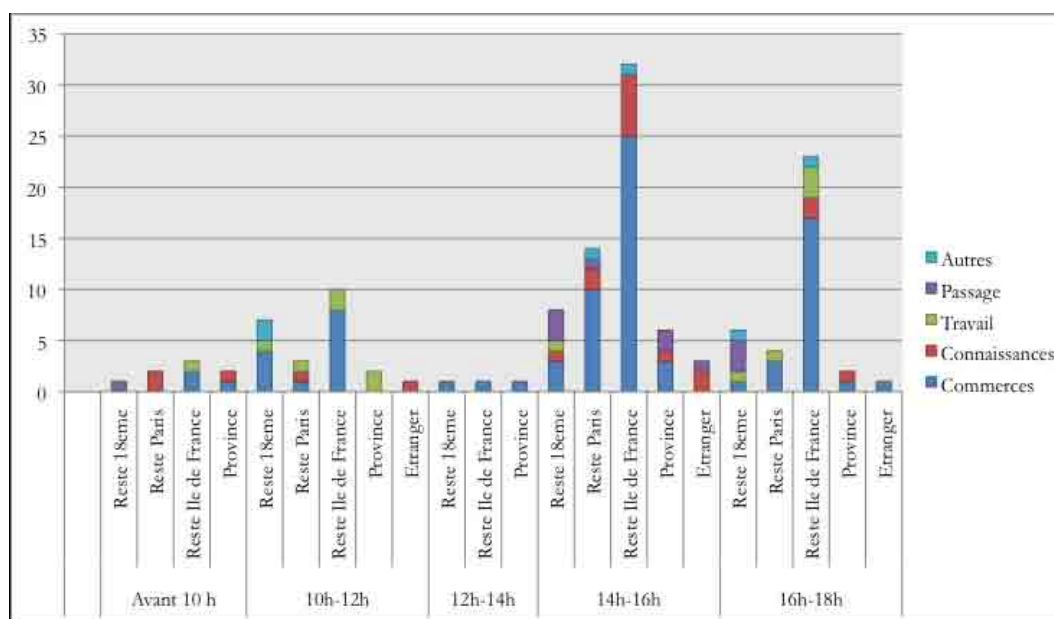
¹ Par un filtre dans le questionnaire, cette question n'a été posée qu'à ceux qui ont déclaré être venus à Château-Rouge pour y faire des achats, d'où un total de 236 réponses (tableau 6.7). L'analyse des réponses ne concerne donc que la fréquence des achats à Château-Rouge.

(35 ans, né au Cameroun, Épinay-sur-Seine, 93), qui a déclaré venir uniquement parce qu'il recevait des amis à dîner.

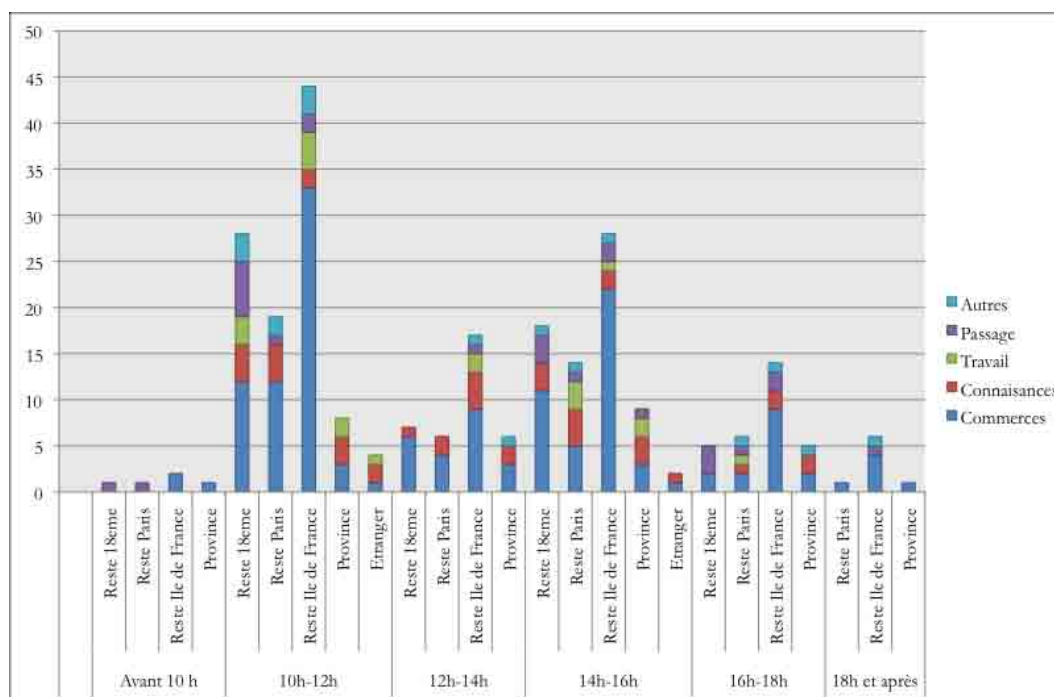
Les profils des usagers enquêtés sont donc bien différents en fonction du lieu où ils résident, de ce qu'ils viennent faire à Château-Rouge et de la fréquence à laquelle ils s'y rendent. Restent à examiner à présent les moments de leur venue, en postulant que ce ne sont pas les mêmes personnes qui sont là un matin de semaine ou le samedi après-midi.

Figure 6.3 Motif de fréquentation de Château-Rouge en fonction du lieu de résidence, de l'heure et de la journée d'enquête (effectifs)

Journée du jeudi



Journée du samedi



M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

Ces deux graphiques ne sont pas à interpréter comme le reflet exact des pratiques d'usagers extérieurs à Château-Rouge au fil des heures et des journées. La présence des enquêteurs sur le terrain a été discontinuée : moins nombreux le jeudi que le samedi, en pause déjeuner vers 13h, et moins nombreux après 16h le samedi¹. Par ailleurs, ces graphiques ne tiennent compte que des usagers non-résidents, or 187 résidents de Château-Rouge ont aussi été enquêtés durant ces deux journées (chapitre 8). Toutefois ces biais n'empêchent pas d'interpréter ces résultats, en les croisant avec ceux de l'observation et avec les analyses issues d'autres réponses aux questionnaires. Si le jeudi comme le samedi, les commerces attirent la majorité des clients, ce ne sont visiblement pas les mêmes profils de personnes qui pratiquent le quartier. Des différenciations importantes entre les usages apparaissent alors, au fil des heures et entre les deux journées.

Le jeudi matin, et jusque vers 14h, les profils des enquêtés sont assez divers. Les commerces ont ouvert tard et la pluie empêchait les gens de s'attarder. Malgré leur faible nombre, les enquêtés présentent des profils variés : employés des commerces et des chantiers de ravalement, personnes venues chercher du travail ou visiter un appartement, résidents du 18^e arrondissement (retraités, femmes au foyer, sans-emploi), du reste de l'Île-de-France ou de province faisant leurs courses. À noter que ces derniers sont tous des actifs, ne venant pas très souvent dans le quartier, qui utilisent un congé ou un jour de repos pour une « expédition » matinale à Château-Rouge, très explicitement pour éviter la foule.

Les usages changent totalement l'après-midi. Les rues se sont emplies et deux groupes semblent bien ressortir. Le premier est constitué de Franciliens, venus pour les commerces. Soit parce que c'est leur jour de repos, soit parce qu'ils sortent tôt de leur travail ou qu'au contraire, ils travaillent la nuit et se reposent le matin. Le second groupe se compose de ceux qui ont déclaré venir pour des connaissances ou être simplement « de passage », sans acheter ni fréquenter de restaurant. Ce groupe est composé quasi exclusivement d'hommes, dont de vieux Algériens, retraités, et des hommes entre 40 et 60 ans, plus souvent actifs que les précédents, originaires d'Afrique centrale (Congo, République Démocratique du Congo et Cameroun principalement).

Les usages du samedi sont encore différents. Les commerces attirent beaucoup de monde dès le matin : des usagers venus du 18^e arrondissement, du reste de Paris, et beaucoup du reste de l'Île-de-France. Pour ces derniers le matin, l'efficacité est souvent recherchée : venir tôt, avoir le choix des produits les plus frais, moins faire la queue que l'après-midi et rentrer tôt chez soi. L'après-midi, les usagers des commerces sont présents en continu et prennent plus leur temps pour déambuler dans les commerces et les rues. Les enquêtés sont plus accompagnés (enfants, amis, parents) que le jeudi ou le samedi matin. Globalement, les pratiques de ces enquêtés du samedi après-midi se rapprochent de celles d'autres types de lieux le même jour : supermarchés, centres commerciaux, espaces marchands de centre-ville. Ceux qui ont déclaré venir pour voir des connaissances ou se promener sont présents en continu au fil de la journée et l'on retrouve les deux groupes déjà décrits le jeudi.

Finalement, à partir des analyses de la centralité commerciale africaine de Château-Rouge, des caractéristiques de ses usagers et des rythmes qui l'animent, il est possible de construire une typologie des usages des non-résidents, en sept types. Cette typologie a été réalisée manuellement, à partir des réponses aux questions concernant les usages du lieu et sa fréquentation. Il est intéressant de voir qu'elle renvoie à des caractéristiques individuelles des enquêtés, permettant ainsi de décrire également des types d'usagers.

¹ Les étudiants qui ont participé à l'enquête ne devaient venir pour leur TD de « Terrain » qu'une seule demi-journée. La plupart sont venus plus longtemps, durant plusieurs créneaux sur les deux journées, en fonction de leurs disponibilités. À aucun moment il n'y a donc eu le même nombre d'enquêteurs. Par ailleurs, une enquête dans un espace public est très fatigante. Beaucoup d'enquêteurs très actifs le matin et en début d'après-midi ont quitté le terrain au fil de l'après-midi, alors que la foule se densifiait.

Le premier type, sans doute celui qui imprime le plus visiblement au quartier ses rythmes commerciaux, regroupe les usages de ceux qui se rendent à Château-Rouge en moyenne une fois par mois, pour de très grosses courses, les après-midi de semaine ou le samedi. Ce type se compose à égale proportion d'hommes et de femmes, originaires d'Afrique subsaharienne, adultes entre 20 et 60 ans, actifs, résidant dans le reste de l'Île-de-France ou en province (très rarement dans Paris). Les lieux de naissance en Afrique sont variés, mais les personnes originaires d'Afrique centrale sont de loin les plus nombreuses. La majorité d'entre eux n'a jamais résidé dans le quartier et la plupart semblent même assez peu le connaître.

Le deuxième type d'usages regroupe des fréquentations assez rapprochées, à différents moments de la journée en semaine et le samedi, ayant pour objectifs de petites courses, justifiées par les prix très bas pratiqués dans ce quartier. Ce type se compose d'usagers résidant dans le reste du 18^e arrondissement, dans les arrondissements proches et dans des communes de banlieue bien connectées à Château-Rouge par les transports en commun. Il se compose de plus d'hommes que de femmes, dont beaucoup sont d'origine immigrée, mais pas exclusivement d'Afrique subsaharienne. Les inactifs (retraités, femmes au foyer, chômeurs) y sont beaucoup plus nombreux que dans le profil précédent.

Le troisième profil, faible numériquement dans cette enquête, moins visible dans les espaces commerçants, n'en est pas moins important en termes d'usages. Ces usages sont très fréquents, voire quotidiens. Il concerne des personnes qui ne viennent pas pour les commerces, ou alors seulement pour « *des bricoles* », mais qui mangent au restaurant. Certains ont déclaré venir voir quelqu'un, se promener, rentrer chez eux, changer de quartier... Tous ont été interrogés alors qu'ils étaient seuls, parfois assis sur un banc. Ce type d'usage est caractéristique d'un petit groupe d'hommes algériens, de plus de 60 ans, dont la plupart sont à la retraite. Ils résident dans le reste du 18^e arrondissement. Plusieurs ont précisé vivre à l'hôtel, un mois ou deux mois par an. Ces *chibanis* (le nom donné aux vieux migrants magrébins) viennent à Château-Rouge tous les jours pour la plupart ou au moins plusieurs fois par semaine, le matin et dans l'après-midi.

Le quatrième type est relatif à des usages sociaux (rencontres d'amis, bars, restaurants), une à plusieurs fois par mois. Ce type d'usage concerne uniquement des hommes, originaires du Congo, de République Démocratique du Congo, de Côte d'Ivoire et du Cameroun, entre 30 et 60 ans, actifs, qui viennent seuls à Château-Rouge pour y retrouver des connaissances, pour les bars et les restaurants. Ils résident en banlieue parisienne et en province et se rendent à Château-Rouge une à plusieurs fois par mois, pour l'ambiance, « le milieu », les compatriotes. Leur présence semble plus forte en fin d'après-midi, le jeudi comme le samedi. Ils sont plus visibles l'été que l'hiver, lorsqu'ils s'attardent pour boire des bières à l'extérieur et discuter avec des compatriotes¹.

Le cinquième profil regroupe ceux qui viennent travailler quotidiennement à Château-Rouge. Les hommes sont plus nombreux que les femmes, leurs lieux de résidence sont dispersés en Île-de-France et en province (Oise). Ils partagent en commun une présence continue sur le lieu dans la journée.

Le sixième profil se compose de tous ceux qui fréquentent très ponctuellement les commerces de Château-Rouge. La plupart n'achètent pas grand-chose : des patates douces, des fruits exotiques ou un morceau de tissu, mais viennent aussi profiter de l'ambiance, des couleurs, de la foule. Il s'agit de personnes qui ne sont pas forcément d'origine étrangère, mais qui, par goût ou parce qu'ils partagent des points communs avec certains usagers (vie à l'étranger, en Afrique, en Asie, ou en Amérique latine) aiment fréquenter Château-Rouge. Leur découverte du quartier s'est parfois faite parce qu'ils y ont des parents ou des amis qui y résident.

¹ Le questionnaire de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge » ne permet pas connaître le statut matrimonial des enquêtés.

Enfin, un dernier profil se compose de tous ceux qui « passent par là » : pour rentrer chez eux, voir quelqu'un, se promener, etc. Leurs présences participent aussi des rythmes et de l'animation du quartier, puisqu'ils pourraient aussi l'éviter et passer par d'autres lieux.

Les rythmes décrits plus haut dépendent de fréquentations variées, de la part d'usagers aux profils diversifiés. La somme de ces pratiques diversifiées et leur maintien dans le temps permettent la continuité des activités commerciales, qui ne se tournent pas vers un autre type de clientèle. Pratiques d'usagers et pratiques de commerçants sont ainsi génératrices de continuités commerciales.

6.3 Continuités des pratiques et des représentations

Dans un contexte sociétal et métropolitain sans cesse en évolution, le maintien de la centralité africaine ne peut se comprendre que si elle est « prise avec le mouvement dialectique qui la constitue et la détruit, qui la crée ou qui la brise » (Lefebvre, 1970 : 156). Comme l'écrivent J.-C. Toubon et K. Messamah : « l'histoire du quartier de la Goutte d'Or est faite d'une perpétuelle déconstruction-reconstruction qui se traduit par une succession de marquages sociaux qui peuvent se recouvrir, se superposer partiellement ou se juxtaposer » (Toubon, Messamah, 1990 : 226). Ces évolutions concernent les éléments qui font le « contenu¹ » de la centralité (les commerces africains à Château-Rouge et les usages liés à ce contenu (les dynamiques d'appropriation associées aux commerces) produits des rapports sociaux et de la distance (Lefebvre, 1970 : 158).

6.3.1 Des pratiques qui se maintiennent en évoluant

Comme l'a montré le chapitre 4, la centralité commerciale africaine de Château-Rouge s'est d'abord construite autour d'une offre spécifique dans les années 1980. Elle n'a cessé d'évoluer depuis du fait de la succession et de la diversification des vagues migratoires en provenance d'Afrique et de leur enracinement en France, de la dispersion et de la banalisation de l'offre de produits tropicaux, mais aussi de l'action municipale à l'échelle locale. Toutefois, malgré ces évolutions à la fois internes et externes, la centralité commerciale s'est maintenue durant trois décennies et l'image qu'elle renvoie aujourd'hui demeure celle d'un espace africain et populaire.

D'emblée, le caractère africain de la centralité naissante s'est majoritairement construit à partir des produits et des usagers, et non des commerçants. Dans les années 1980, la clientèle africaine était déjà constituée de migrants aux profils variés : étudiants, travailleurs en foyers, familles issues du regroupement familial, « aventuriers² » ou « aventurières³ ». Familles et hommes seuls en foyers étaient majoritairement originaires d'Afrique de l'Ouest, notamment de la vallée du fleuve Sénégal (Sénégal, Mali, Mauritanie), tandis que les nationalités des étudiants étaient plus variées (Camerounais, Congolais, Zaïrois, Ivoiriens, Sénégalais, etc.). La trajectoire de ces étudiants était

¹ « La centralité n'est pas indifférente, au contraire, à ce qu'elle rassemble, car il lui faut un contenu. Et cependant ce contenu est quelconque. Amoncellement d'objets et de produits dans les entrepôts, monceaux de fruits sur les places de marché, foules, gens se marchant sur les pieds, amas d'objets multiples, superposés, accumulés, voilà ce qui fait l'urbain » (Lefebvre, 1970 : 157).

² « L'*Aventurier* est un Sapeur émigré, et l'émigration porte le nom d'*Aventure* », écrit J.-D. Gandoulou (1989b) à propos des jeunes Brazavillois partis à Paris, dans un but non économique, mais « essentiellement culturel ». L'objectif de ces jeunes hommes, entre 20 et 25 ans, souvent déscolarisés et sans-emploi au Congo, n'est pas de s'installer définitivement à Paris, mais de rentrer pour des vacances, des « descentes », à Brazzaville, vêtus le plus élégamment possible.

³ S. Bouly de Lesdain définit les « aventurières » camerounaises comme des femmes déscolarisées, parties seules vers la France, pour tenter d'acquiescer un petit pécule dans le but souvent d'ouvrir un commerce (Bouly de Lesdain, 1999 : 222).

alors généralement orientée vers un retour au pays une fois les études terminées (Bouly de Lesdain, 1999b ; Douma, 2003 ; Kamdem, 2007)¹.

Cette variété des profils (liés à l'âge, à l'origine nationale, à la catégorie sociale et à l'insertion dans des réseaux sociaux) a d'emblée entraîné à Château-Rouge une grande variété d'usages. Hormis le fait de fréquenter le même espace et d'être d'origine africaine, peu de points communs sont partagés entre, par exemple, un étudiant camerounais, qui retrouve des amis à Château-Rouge et fréquente des restaurants de compatriotes, dans le but de rester « connecté » avec le milieu étudiant de son pays, et des migrants économiques, originaires de la vallée du fleuve Sénégal², qui utilisent cet espace comme un simple lieu d'approvisionnement (encadré 6.4).

Encadré 6.4. Les courses d'une famille sénégalaise à Château-Rouge, au début des années 1990

Abdoulaye, 25 ans, résidant à Clamart (92), se souvient des expéditions familiales à Château-Rouge quand il était enfant :

« On descendait au métro à Marcadet-Poissonniers, il y a un magasin chinois en sortant. On allait acheter le riz. Des sacs de 20 kg. Tu sais, les gros sacs de riz là. On achetait le riz et la semoule de maïs. Pareil, en sacs de 10 ou 20 kg. Ça, on disait aux Chinois de les garder. Pendant ce temps-là, on montait à Château-Rouge et on achetait tout ce qui était légumes exotiques. Du gombo, des allos, des aubergines et pas mal de choses. Une fois qu'on avait terminé ces courses, on allait dans un autre magasin de Château-Rouge et on achetait des grosses caisses de poissons congelés, ou alors frais au marché Dejean. Si c'était congelé, c'était directement chez les Chinois. Ça dépendait de son humeur [son père]. Une fois que c'était terminé, on prenait un taxi de Château-Rouge, on retournait à Marcadet-Poissonniers, on récupérait les sacs de riz et de semoule et on rentrait à la maison. En taxi. Ça c'était les grosses courses ».

Ces très grosses courses, le père et les enfants les plus grands s'en occupaient tous les quatre ou cinq mois. Mais la famille fréquentait aussi Château-Rouge pour de plus petites courses, à la fréquence irrégulière, souvent couplées avec des achats de vêtements à Barbès dans le magasin Tati.

« On descendait à Barbès-Rochechouart. On achetait des vêtements, pour la rentrée ou les vacances, au bled ou en colo. Une fois qu'on avait fini les courses, on remontait à Château-Rouge et on faisait quelques courses. Donc toujours les mêmes produits : du poisson fumé, de la pâte d'arachide. Tu sais, la dakatine. On achetait aussi du piment, parce que ça c'était des petits trucs tu vois. Un peu de semoule de maïs et de mil. Tout ça c'est transportable assez facilement. Et du gombo. Voilà, ensuite on rentrait en métro ».

Ces achats à Château-Rouge étaient complétés par d'autres modes d'approvisionnement : par des réseaux ou dans les commerces près du lieu de résidence :

« Chaque mois, un gars, je sais plus qui c'était, nous ramenait un mouton entier, qu'on congelait. Le poulet et le bœuf, on les achetait dans la boucherie hallal du coin, sinon ED. Et tout le reste à ED, à côté de la mairie ».

Quelques autres produits, rares et peu encombrants, étaient aussi rapportés du Sénégal par des proches :

« Quand quelqu'un rentrait du bled, les deux choses que mon père demandait, c'était de l'huile de palme et du poisson fumé. Ah oui, et aussi du gombo et du djarxatane [de l'aubergine africaine] ».

¹ Ce retour au pays n'est toutefois pas systématique, ces auteurs le montrent tous. Les échecs universitaires, assez fréquents, forcent certains à ne pas rentrer et à trouver une place en France, afin d'éviter le déshonneur. La migration étudiante, sensée être temporaire, devient alors définitive. Par ailleurs, la difficulté à trouver du travail au pays d'origine, notamment comme fonctionnaire, entraîne aussi une modification des parcours migratoires.

² Les réseaux sociaux comptent ici beaucoup. Ces migrants économiques, soninké, peul ou bambara, étaient (et sont toujours) bien insérés dans des réseaux villageois au niveau local. Les foyers, qui ont permis la reconstitution de communautés villageoises, sont des centres de vie communautaire très importants, même pour ceux qui les ont quittés pour le parc social ou privé (notamment dans le cadre du regroupement familial) (Timera, 1996). Pour ces individus, Château-Rouge se limite à un rôle d'approvisionnement et sa fonction en tant qu'espace où retrouver des compatriotes s'en trouve amoindrie. Faire ses courses chez un Chinois ou chez un Sénégalais revêt alors peu d'importance, puisque c'est uniquement la demande de produits spécifiques qui motive la fréquentation de Château-Rouge.

Comme l'a montré la section précédente, cette diversité des profils s'est maintenue au cours des décennies suivantes. La centralité de Château-Rouge, qui existe depuis plusieurs décennies, s'explique ainsi par le maintien de pratiques plurielles : pratiques de commerçants d'origines diverses et installés à différentes époques (chapitre 4 et 5) ; pratiques d'usagers, dont les profils se sont diversifiés au fil du temps (origines nationales, trajectoires migratoires, catégories socio-professionnelles) et dont les systèmes d'approvisionnement se sont complexifiés, en lien avec le développement de l'offre de produits tropicaux et africains (en supermarchés et en boutiques), mais aussi l'évolution des modes de consommation des familles africaines.

Les systèmes d'approvisionnement des migrants ou des familles d'origine africaine se sont complexifiés depuis les années 1980. L'offre commerciale s'est segmentée et diversifiée, parallèlement à une évolution des modes de consommation. 20% seulement des enquêtés présents pour les commerces ont déclaré faire toutes leurs courses à Château-Rouge. Il s'agit très majoritairement des résidents d'autres quartiers du 18^e arrondissement, ou d'arrondissements limitrophes. Pour les 80% restants, Château-Rouge n'est qu'un lieu complémentaire à d'autres : « *je vais à Château-Rouge juste pour la nourriture africaine, sinon un peu partout* » (homme, 27 ans, Gentilly, 94). Certains ont détaillé la part de leurs courses à Château-Rouge : « *je fais 90% de mes courses ici et je complète à Intermarché chez moi* » (homme, 38 ans, né en République Démocratique du Congo, Colombes, 92) ; « *50% chez moi* » (homme, 46 ans, né en Angola, Arthies, 95) ; « *la moitié à Château-Rouge, le reste à Franprix dans ma ville* » (femme, 20 ans, née dans le 94, résidant dans le 77). Beaucoup ont d'ailleurs donné spontanément des noms d'enseignes de grande distribution en réponse à la Q13.2 (« *Où allez-vous pour compléter ?*»). Le poids des supermarchés et hypermarchés est écrasant, pour les produits courants et pour ce qui est présenté comme « tout le reste », notamment pour les enfants, qui préfèrent souvent des produits alimentaires plus européanisés que ce qui est vendu à Château-Rouge : « *je vais au supermarché pour tous les compléments et les enfants ne mangent pas de bananes* » (femme, 49 ans, née à Haïti, Châtenay-en-France, 95) ; « *je fais tout à Château-Rouge, sauf les courses pour les enfants* » (femme, 33 ans, née au Congo, Vaires-sur-Marne, 77).

En ce qui concerne les produits spécifiquement tropicaux, l'offre s'est beaucoup banalisée en France depuis les années 1990, notamment dans la grande distribution. À l'exception de la période des fêtes de fin d'année, ils sont vendus dans deux types de grandes surfaces : les supermarchés que l'on peut qualifier de « haut de gamme » et les supermarchés plutôt *discount*. Dans les premiers, sont proposés à des prix souvent élevés, des produits qui entrent dans la confection de plats exotiques ou de cuisine moderne, tels que des mangues, du gingembre frais, des patates douces, du gombo, du manioc, des bananes plantains, etc. Dans le second cas, il s'agit de supermarchés (comme ceux du distributeur *Dia*) qui sont situés dans des quartiers populaires où ces produits sont utilisés au quotidien par un nombre important de consommateurs. En région parisienne, des enseignes de supermarchés asiatiques, comme *Tang frères* et *Paris Store* sont bien implantées à Paris (à Belleville et dans le 13^e arrondissement par exemple) et en banlieue (dans le Val-de-Marne, 94). Leur offre est imbattable pour la variété des produits et les prix. Le faible nombre d'usagers enquêtés venus faire des courses à Château-Rouge depuis le 13^e arrondissement peut être interprété comme le signe de l'importance de cette offre dans ce secteur de la capitale.

Des boutiques « isolées », tenues par des Africains ou des Asiatiques, sont aussi présentes dans de nombreux quartiers parisiens, en banlieue et dans certaines villes de province (photographies 6.4). Elles proposent des produits variés, allant des cosmétiques aux fruits et légumes en passant par les DVD, mais à des prix plus élevés que ceux pratiqués à Château-Rouge ou dans les supermarchés asiatiques. Une enquêtée, originaire de République Démocratique du Congo, explique ainsi qu'il y a une petite boutique près de chez elle, à Pantin (93), qu'elle utilise « *parfois en dépannage, mais c'est plus cher qu'à Château-Rouge* ». Enfin, les marchés sont aussi des lieux d'approvisionnement importants. Ils sont particulièrement développés et achalandés en produits alimentaires africains dans les communes où les populations immigrées sont nombreuses. Certains enquêtés ont nommé cité

des marchés : Barbès, Clignancourt, La Chapelle et Belleville à Paris, Saint-Denis, Bondy et Bobigny en banlieue.

Photographies 6.4. Une boutique isolée de produits tropicaux (Paris 20^e) et une boutique isolée de cosmétique (Paris 18^e)



M. Chabrol, 2011.

Les adolescents et les jeunes adultes, à moins d'être chargés d'achats à faire, fréquentent peu Château-Rouge. Les boutiques, les bars et restaurants du quartier demeurent des espaces de sociabilité pour des personnes plus âgées, des « parents », et la nostalgie qu'ils peuvent entraîner est à relier à une jeunesse souvent passée dans une grande ville africaine. Les jeunes fréquentent plus spontanément le quartier de Château d'Eau, dans le 10^e arrondissement, devenu dans les années 1990 le temple de la coiffure et de la beauté afro à Paris (chapitre 5). La coiffure représente un budget mensuel important pour beaucoup de femmes, mais les hommes sont aussi très présents à Château d'Eau : notamment les jeunes, qui soignent leur apparence, mais aussi des hommes plus âgés, dont beaucoup d'Ivoiriens et de Congolais (encadré 6.5).

Encadré 6.5. Un lieu complémentaire de Château-Rouge, selon le romancier A. Mabanckou

« Il y a aussi des compatriotes qui passent non par la gare du Nord, mais par la gare de l'Est. C'est un détour pour atteindre le marché Dejean, mais ils s'en moquent, eux. Ils aiment errer vers la rue de Strasbourg. Rien ne presse pour eux, ils savent ruminer le temps. Et quand il le faut, ils se transforment souvent en méharis allumés et accélèrent leur course. S'ils longent cette rue de Strasbourg, c'est pour s'imprégner de l'atmosphère de Château d'Eau, le temple de la coiffure et des produits cosmétiques nègres. Il y a toujours des attroupements devant la station de métro où des racoleurs teigneux harcèlent ceux qui passent par là avec une touffe de cheveux à la Jackson Five. Ils leur proposent des coupes rapides et moins chères dans les sous-sols à moitié éclairés ou au neuvième étage sans ascenseur d'un des immeubles délabrés des parages. Ces racoleurs, ils savent obliger les clients potentiels, les engager dans des couloirs tortueux, des escaliers sombres d'où l'on entend, à longueur de journée, des coups de ciseaux et le grésillement de tondeuses de seconde main. [...] »

Château d'Eau pour nous, c'est le lieu de transit avant d'arriver à Château-Rouge. Y a la boutique Luxure où l'on vend toutes sortes de perruques féminines qui sentent la naphthaline et l'odeur du vomi d'un nourrisson. La boutique est prise d'assaut du matin au soir, parce que ces filles elles veulent être à la hauteur des blondes au yeux bleus, tandis que celles-ci viennent au même endroit se faire faire des tresses pour ressembler aux Africaines ».

A. Mabanckou, 2009, *Black Bazar*, Paris, Seuil, 189-191.

Comme Château-Rouge, la proximité des Gares de l'Est et du Nord fait de cet espace un point d'entrée dans la capitale, pour des populations résidant pour l'essentiel en banlieue parisienne. Au total, et compte tenu des différences de caractéristiques (produits, générations d'utilisateurs), la relation entre ces deux centralités apparaît bien plus complémentaire que concurrentielle.

La centralité de Château-Rouge n'est qu'un lieu parmi d'autres possibles, fréquenté avec plus ou moins d'intensité, pour des raisons variées et de manière plus ou moins exclusive, au sein de « systèmes de lieux » complémentaires les uns des autres. Les utilisateurs des commerces de Château-Rouge évoluent ainsi dans des « systèmes de lieux », complémentaires les uns des autres. La centralité de Château-Rouge n'est qu'un lieu parmi d'autres, fréquenté avec plus ou moins d'intensité et selon différents motifs.

Cette continuité des pratiques s'accompagne aussi d'une continuité des images du lieu, malgré le changement impulsé par les pouvoirs publics (chapitre 5). Peu d'enquêtés ont d'ailleurs évoqué les transformations. En réalité, beaucoup d'entre eux limitent leurs achats aux commerces du cœur du quartier et ne s'aventurent pas dans les rues où se déroulent les opérations de rénovation. Certains ne fréquentent d'ailleurs que quelques commerces, les mêmes depuis des années, sans connaître les rues situées plus à l'intérieur du quartier. C'est le cas d'une enquêtée qui a pourtant déclaré fréquenter Château-Rouge « *chaque semaine depuis des années* », en précisant qu'elle rentrait « *seulement dans deux magasins, toujours les mêmes* » (31 ans, née au Mali, Sèvres, 92). Quelques uns ont toutefois fait part aux enquêteurs de remarques concernant ces fermetures, faussement imputées aux Chinois parfois : « *beaucoup de boutiques ont fermé, les commerces exotiques ferment dans le quartier et les riches s'installent* » (homme, 44 ans, né au Sénégal, Paris 19^e) ; « *il en manque, les Chinois ont tout acheté* » (femme, 33 ans, née en République Démocratique du Congo, Vaires-sur-Marne, 77).

Quoiqu'il en soit, une clientèle nombreuse maintient des pratiques à Château-Rouge, malgré la multiplication des points de ventes de produits exotiques et l'apparition d'autres espaces marchands africains dans l'agglomération. Au sein de systèmes d'approvisionnement diversifiés, et parfois complexes, l'originalité de ce quartier repose, depuis plusieurs décennies et malgré des changements permanents, sur la permanence de la spécificité et de la variété de l'offre, des prix très bas et d'une image de « quartier africain ».

6.3.2 L'image d'un quartier africain et populaire

Malgré les évolutions passées et en cours, l'image de Château-Rouge demeure celle d'un quartier populaire et d'une centralité commerciale africaine. La plupart des personnes ayant répondu à l'enquête ont associé l'image du quartier à ceux qui le pratiquent sans y résider. Malgré des nuances en fonction des heures, des jours, et des enquêtés, les marquages sociaux de ce lieu demeurent très majoritairement construits à partir des caractéristiques de ceux qui font usage des commerces africains et non des résidents.

Les analyses de cette section (qui prennent en compte à la fois les réponses des résidents et des non-résidents) sont issues du traitement des réponses à la Q16 (« *Selon vous, qui fréquente ce quartier ?* ») directement inspirée de l'enquête « Quai de Seine » (Lévy, Dureau *et al.*, 2005). Ces dernières ont été retranscrites intégralement et codées ensuite en fonction des types de catégorisation employés par les personnes enquêtées. Neuf types ont été retenus. Le tableau 6.8 fournit des exemples de segments de réponses ayant été classés dans chacun de ces types¹, du plus fréquent au moins utilisé. Un tableau plus complet est fourni en annexe (annexe 6.1).

¹ La plupart des réponses sont à classer dans différents types de catégorisations. Une réponse comme celle-ci : « *des gens du quartier, des personnes d'origine africaine qui viennent de toute l'Ile-de-France pour acheter leurs produits, les flics et des touristes de plus* »

Tableau 6.8 Typologie des catégorisations employées par l'ensemble des enquêtés (résidents et non-résidents) pour décrire les usagers de Château-Rouge

Catégorisation « raciale ou ethnique » généralisante
à 99% les immigrés
les Noirs
des races noires, des Maghrébins, on peut pas parler plus fort sinon on est taxé de racisme
Catégorisation « nationalité précise »
beaucoup d'Ivoiriens, peu de Sénégalais
trop de Congolais
des populations d'Afrique centrale, Congo, Zaïrois
Catégorisation « diversité, multitude »
beaucoup de monde, tout le monde : pas que des Africains
tout le monde, toutes les races, toutes les personnes confondues
la moitié du globe
Catégorisation d'usage
des gens qui viennent pour faire leurs courses
des Arabes qui prient
des commerçants, des toxicos
Catégorisation résidentielle
ceux qui viennent de la banlieue ou de province : pas les gens d'ici
pas ceux du quartier en majorité
les habitants et des populations de l'extérieur pour les commerces
Catégorisation sociale
des pauvres, des gens qui ont pas beaucoup d'argent
des ouvriers
des bobos, des gens en situation difficile
Catégorisation d'âge
des gens matures
des jeunes des autres quartiers
des personnes âgées françaises, des personnes âgées maghrébines
Catégorisation temporelle
la nuit des putes et des toxicos, le jour des Africains pour les commerces
des étrangers le jour, des toxicos la nuit
les gens qui y habitent, les consommateurs de drogue (le soir surtout)
Autre type de catégorisation
des classes de mauvaise moralité
des gens à histoires

M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

L'image africaine de Château-Rouge ressort très nettement de ces réponses (plus des deux tiers des enquêtés). Tous ne décrivent pas ces fréquentations de la même manière et des variations sont importantes en fonction de la pratique du quartier qu'a l'enquêté et de l'heure à laquelle il a été interrogé.

en plus » est à interpréter en fonction des trois catégorisations évoquées : résidentielle, origine « raciale ou ethnique » et usage.

Ceux qui, du fait de leurs usages, connaissent le mieux le quartier à différents moments de la journée et de la semaine (principalement des résidents et des commerçants) ont utilisé en priorité les catégorisations résidentielles, d'usages et de temporalité. Cet enquêté de 31 ans, résidant à Château-Rouge depuis six ans (né en Gironde), a donné pour réponse : « *les habitants et des Africains en recherche de produits africains* », en précisant également que le quartier est « *dangereux la nuit* » et « *en amélioration depuis six ans* ». Il en est de même pour cet autre, (d'origine algérienne, 50 ans, résidant depuis cinq ans) : « *des Africains pour les courses et des musulmans pour la mosquée (surtout le vendredi, la rue est pleine)* », ou pour ce dernier résident installé depuis quinze ans (39 ans, né dans l'Oise) : « *le week-end : des Africains, en semaine : quartier bobo depuis 3, 4 ans* ». Cet hôtelier travaillant et résidant dans le quartier « *depuis longtemps* » (45 ans, né en Algérie), décrit quant à lui « *des populations étrangères qui n'habitent pas ici, des gens aux petits moyens* ».

Au contraire, ceux qui ont utilisé en premier lieu la catégorisation « diversité, multitude », sont ceux qui ont la pratique la plus faible de cet espace (ils n'y résident pas, n'y ont jamais résidé et s'y rendent très ponctuellement pour des courses). Ils ont été interrogés lors de moments de forte affluence dans le quartier : le jeudi en milieu d'après-midi et le samedi après-midi. Ces moments étant les plus investis par les « Africains du reste de l'Île-de-France ». Ce sont aussi ceux où les catégorisations « ethniques ou raciales » généralisantes sont les plus utilisées, souvent par des personnes qui ont elles-mêmes ce profil : « *des gens comme moi, des personnes d'origine africaine* » (femme, 51 ans, née au Congo, Argenteuil, 95), « *les Africains* » (femme, 48 ans, née en République Démocratique du Congo, 95). Ces personnes se définissent ainsi elles-mêmes comme des « usagers types », ce qui se comprend d'autant plus facilement que compte tenu des moments de leurs fréquentations, c'est effectivement la vision qu'elles ont du quartier. Des résidents, interrogés eux aussi aux heures d'affluence et dont on peut supposer qu'ils ont une pratique faible ou très récente de leur quartier ont aussi utilisé cette catégorie généralisante : « *les communautés africaines* » (femme, 38 ans, née dans le 91, résidant à Château-Rouge depuis deux ans).

La catégorisation « nationalité précise » est presque toujours utilisée par des personnes elles-mêmes originaire d'Afrique subsaharienne venues elles aussi à des moments d'affluence et ayant une faible pratique des lieux : « *beaucoup d'Ivoiriens, peu de Sénégalais* » (homme, 31 ans, né au Sénégal, Ardèche), « *Congolais, Zaïrois, Camerounais, Maliens...* » (homme, 29 ans, né au Congo, 94). Certains commerçants, qui connaissent bien leur clientèle, décrivent aussi les usagers en utilisant cette catégorie.

Enfin, les catégorisations d'âge et sociales ont été utilisées à divers moments de la journée par différents profils d'usagers et souvent en association avec d'autres catégorisations. Cependant, là aussi une auto désignation peut être observée : le terme « bobo » par exemple n'a été employé que par des résidents, et tout particulièrement des personnes installées depuis peu, les termes « pauvres », « gens aux petits moyens » ont plutôt été employés par des usagers venus justement pour les commerces peu chers, « *des gens qui n'ont pas trop de moyens, parce qu'ici c'est pas trop cher* » a répondu un enquêté, précisant venir une fois par mois « *quand le salaire rentre* » (homme, 43 ans, né en Algérie, Le Bourget, 93).

Si l'image africaine du quartier est présente chez presque tous, elle est cependant loin d'être homogène. Aux heures les plus fréquentées par des usagers d'origine africaine, venus pour les commerces, elle témoigne parfois chez ces derniers d'un sentiment d'appropriation ou d'identification. Chez les non-Africains, quelle que soit leur pratique des lieux, cette image est souvent déformée, ou généralisante, parfois très valorisée (originalité du quartier, chaleur, animation, cosmopolitisme, etc.), mais aussi très négative chez d'autres. Il est intéressant de constater que les remarques les plus dépréciatives, associant usagers africains, pratiques des espaces commerçants et quartier dévalorisé, sont le fait de personnes aux profils similaires : des hommes, âgés, fréquentant le quartier depuis longtemps (résidents, commerçants, ou *chibanis*) et à différents moments de la journée. Beaucoup appartiennent à des vagues de migrations anciennes : Europe de l'Est et du Sud, Algérie et Maroc. Leurs propos sur les Africains et sur le quartier peuvent être très durs, sans filtres. Cela peut paraître contradictoire avec leur propre rapport au quartier. Ils le dévalorisent dans leurs

réponses aux enquêteurs mais indiquent par ailleurs très souvent y passer beaucoup de temps : « *les Arabes, les Africains, tout. Ici, c'est l'Afrique, on a changé le nom, c'est "Château-Noir"* » (homme, 49 ans, né au Maroc, Paris 18^e) ; « *c'est le seul quartier pourri de France, je suis pas leur maman, c'est les étrangers* » (homme 69 ans, né en Algérie, Paris 18^e) ; « *des races noires, des Maghrébins, on peut pas parler plus fort sinon on est taxé de racisme* » (homme, 77 ans, né en Italie, résidant à Château-Rouge depuis 45 ans).

Négative ou positive, l'image africaine du quartier semble aboutir chez certains à la construction d'un « eux » et d'un « nous », perceptibles dans la description des marquages sociaux. Ces derniers évoluent au fil de la journée et de la semaine. Cependant, si l'on prend un pas de temps plus long, ils sont aussi liés à l'histoire migratoire de cet espace : les vieux résidents et les *chibanis* sont les témoins d'une époque révolue de la Goutte d'Or ; les usagers originaires du Sénégal et du Mali, arrivés en France dans les années 1970 et 1980, sont très minoritaires par rapport aux natifs du Congo, de Côte d'Ivoire et de République Démocratique du Congo, qui fréquentent le quartier depuis les années 1990. Enfin, on peut percevoir le signe de vagues migratoires récentes dans la fréquentation du quartier par des personnes originaires d'Afrique lusophone.

Sur le plan institutionnel, cette image africaine est remise en question la plupart du temps (chapitre 5). Elle a toutefois été mise en valeur, au printemps 2010 dans le cadre d'un festival, « Barbès l'Africaine », organisé par les associations du quartier. Des artistes l'utilisent aussi et se la réapproprient, à l'image du slammeur Abd al Malik, dont le dernier album s'intitule *Château Rouge*. Sur la pochette, il s'y met en scène devant une boutique de tissus africains. Des magazines urbains ou culturels (*Zurban*, *Télérama*) ont fait ces dernières années des reportages sur le quartier, vantant son cosmopolitisme. Un article des *Inrockuptibles* de septembre 2010, agrémenté de photos des rues commerçantes, titrait « Un Babel à Paname ». Cette image valorisante de cosmopolitisme peut à terme jouer un rôle de consolidation dans le processus de gentrification. Toutefois, la dimension positive de la coprésence de populations très diverses ne compense pas aux yeux de certains résidents les nuisances liées aux usages commerciaux.

Enfin, le caractère populaire de Château-Rouge ressort de l'étude des prix des marchandises, des discours des commerçants et des usagers. C'est aujourd'hui un marquage social fort de ce lieu, qui semble se fonder un peu plus sur les caractéristiques des usagers que sur celles des résidents, bien que la Goutte d'Or soit encore aujourd'hui un quartier populaire de la capitale (chapitre 3). L'étude des catégories socioprofessionnelles des usagers interrogés dans le cadre de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge » montre que ce trait populaire perdure en effet par le maintien de pratiques d'usagers venus de l'extérieur (tableau 6.9). Les cadres sont près de deux fois plus nombreux chez les résidents que chez les non-résidents (25% contre 13%), alors que les employés et surtout les ouvriers sont plus nombreux parmi les non-résidents (19% et 21% contre 15% et 13%).

Cependant, le caractère populaire des usagers venus de l'extérieur de Château-Rouge est aussi à relativiser, du fait de la grande diversité interne des membres de ce groupe (où les cadres et les professions intermédiaires représentent 28% du total). Comme l'ont déjà montré les deux premières sections de ce chapitre, si une partie des usagers extérieurs au quartier viennent s'approvisionner à Château-Rouge en raison des prix très bas pratiqués, d'autres viennent pour la spécificité des produits et l'ambiance particulière du quartier. Ils y viendraient certainement aussi si les prix pratiqués étaient plus élevés. C'est notamment le cas de beaucoup d'enquêtés résidant en grande banlieue et en province, qui appartiennent bien plus aux couches moyennes et supérieures de la société qu'aux couches populaires. Les caractéristiques et les marquages sociaux qui font de Château-Rouge une centralité africaine ne sont pas tout-à-fait les mêmes que ceux qui en font, aussi, une centralité populaire.

Tableau 6.9. Les catégories socioprofessionnelles des usagers non-résidents de Château-Rouge au regard de celles des résidents

	Usagers non-résidents		Usagers résidents		Total enquêtés	
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%
Artisans, commerçants	21	5%	7	4%	28	5%
Cadres	50	13%	46	25%	96	17%
Professions intermédiaires	58	15%	18	9%	76	13%
Employés	72	19%	28	15%	100	17%
Ouvriers	80	21%	24	13%	104	18%
Retraités	17	4%	17	9%	34	6%
Sans activité	82	22%	47	25%	129	23%
Données manquantes	7	1%	0	0%	7	1%
Total	387	100%	187	100%	574	100%

Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

Au total, malgré la transformation du quartier, dans un contexte marqué par l'action municipale à l'encontre des commerces, la dispersion des populations d'origine africaine dans toute l'agglomération parisienne et la banalisation de l'offre de produits tropicaux et africains, la continuité des pratiques décrites dans les sections précédentes s'accompagne d'une continuité des représentations et des marquages sociaux à Château-Rouge. Au regard des résultats de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge », ces images sont toutefois à nuancer. Immigré et africain ne sont pas synonymes de populaire et, si l'on observe une « constellation » de profils d'usagers en termes d'origines nationales et d'usages du quartier, cette diversité est aussi très importante socialement.

Conclusion

Plus de trente ans après l'ouverture des premières boutiques, la centralité africaine de Château-Rouge est très dynamique. Elle continue d'attirer une clientèle venue des quartiers voisins du 18^e arrondissement, du reste de Paris, de toute l'Île-de-France, de province et même de l'étranger. L'offre regroupée, diversifiée et bon marché des commerces, contribue aux fréquentations de différents types d'usagers et, comme d'autres centralités minoritaires (nationales ou sexuelles par exemple), cet espace assume aussi des fonctions sociales importantes. Il est animé au quotidien et au fil de la semaine par les usages variés de populations très différentes les unes des autres, même si elles sont majoritairement d'origine africaine.

Quartier plutôt marqué par des usagers d'Afrique de l'Ouest dans les années 1980/1990, Château-Rouge est ainsi devenu plus « congolais » dans les années 2000. Les changements induits témoignent de migrations récentes d'Afrique vers la France, mais aussi de nouveaux usages du quartier. Par ailleurs, le développement rapide au cours des années 2000 d'un deuxième quartier africain rue du Château d'Eau et alentour (10^e arrondissement) apparaît bien plus complémentaire que concurrent de Château-Rouge.

Enfin, les continuités de ces multiples usages du quartier par des personnes venues de l'extérieur contribuent aussi au maintien de l'image d'un quartier africain et populaire, malgré les efforts de la municipalité et l'avancée de la gentrification dans le parc privé de logements. En retour, on peut

penser que ces continuités de pratiques et de représentations sont aussi à l'origine de mobilités, résidentielles et quotidiennes : celles-ci sont directement abordées dans les chapitres 7 et 8.

CHAPITRE 7 : Mobilité résidentielle et changement social

« Il y a plein de jeunes couples comme nous qui achètent ici. Et quand ils ont un enfant, deux enfants, avec l'école, avec la fréquentation et tout ça, ils bougent quoi. Quitte à reprendre une location. C'est en ce sens là que je doute ».
(Adeline, 30 ans, journaliste¹)

S'ils partagent – ou ont partagé pour certains qui sont partis – le fait de résider au même moment dans le quartier ou dans l'un des immeubles enquêtés au cours des années de la thèse, les résidents de Château-Rouge témoignent de différentes trajectoires résidentielles, mais aussi de statuts socioéconomiques et sociodémographiques variés.

L'hétérogénéité structurelle du parc de logements (chapitre 4), ainsi que les actions publiques et privées menées depuis une dizaine d'années dans certains immeubles et secteurs du quartier (chapitre 5), expliquent en partie cette diversité des profils de résidents. L'offre privée de logements permet autant à des populations en situation économique précaire de trouver à se loger, qu'à des primo-accédants d'investir dans Paris intra-muros, tandis que s'y maintiennent d'autres populations déjà installées. L'offre publique, qui a fortement augmenté, est aussi à l'origine de la coexistence de résidents aux profils variés. Ces situations résidentielles plurielles, mises en évidence par une lecture transversale du peuplement de Château-Rouge, sont caractéristiques des espaces en gentrification, où se côtoient des populations socialement différenciées (Lévy J.-P., 2003a : 200).

Selon J.-Y. Authier, les quartiers en gentrification sont aussi caractérisés par le côtoiement de « mobilités différenciées » (Authier, 2003a) : des mobilités quotidiennes d'une part et des mobilités résidentielles d'autre part, envisagées de manière longitudinale au niveau des individus. L'étude de ces trajectoires résidentielles permet de dessiner des « types d'itinéraires » et de comprendre le choix d'un logement à un moment donné comme un « processus dynamique » (Bonvalet, Brun, 2002 : 41). « Les mobilités résidentielles ont un sens » (Bonvalet, Brun, 2002 : 41) et reposent sur des choix, plus ou moins contraints. Ces « actes complexes » (Arbonville, 2003 : 71) « résultent d'arbitrages » menés par les individus, engageant « différentes dimensions de leur existence et de leur vie sociale » (Authier *et al.*, 2010 : 7). S'installer dans un logement, y rester, partir ou songer à le faire sont ainsi des actions décidées par un individu ou un groupe d'individus en fonction de la marge de manœuvre dont il(s) dispose(nt), c'est-à-dire son (leur) aptitude ou sa (leur) propension à se déplacer (Brun, 1993 : 5).

S'ils sont à réinscrire dans des histoires individuelles, ces choix sont aussi à analyser au sein d'évolutions urbaines plus vastes : à l'échelle du quartier et à l'échelle de la ville. Les caractéristiques structurelles du parc de logements, la position du quartier au sein de l'agglomération et les évolutions qui affectent cette dernière sont autant de facteurs à prendre en compte, sur le plan spatial et sur le plan temporel, pour comprendre toutes les dimensions de la mobilité résidentielle. S'installer en 2011 à Château-Rouge dans un logement transformé, n'a pas le même sens qu'une installation en 1995 dans le même logement en plus ou moins bon état, ou qu'une installation récente dans un logement non transformé, voire vétuste, du même immeuble. Concrétisés en actes,

¹ Source : Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

ces choix ne se résument pas à des déplacements, mais se révèlent être aussi « des actions, au cœur de processus sociaux de fonctionnement et de changement » (Bassand, Brulard, 1980 ; Bonvalet, Brun, 2002). Ce faisant, ils « interviennent fortement dans l'évolution du peuplement des types d'habitat et, plus largement, dans les transformations économiques, symboliques et sociales des espaces urbains » (Authier *et al.*, 2010 : 7). Ainsi, dans des contextes urbains spécifiques, de dévalorisation ou de revalorisation d'un quartier par exemple, les entrées et les sorties de résidents peuvent avoir comme conséquence de mettre en œuvre des processus de « filtrage » qui aboutissent à un changement social au sein de ces espaces, en termes de composition sociale et d'image (Lévy, J.-P., 1998b ; 2003b).

L'objectif de ce chapitre 7, dans une approche strictement qualitative, est de décrire et d'analyser la mobilité résidentielle à Château-Rouge, ainsi que le changement social qui s'opère dans les immeubles depuis quelques années. Dans un premier temps, à travers une entrée par les actions, il s'agit de comprendre comment et à quel moment les trajectoires des individus étudiés s'inscrivent dans le quartier et participent à son évolution. Dans un second temps, il s'agit d'évaluer l'intensité et les rythmes du changement social à travers l'étude des trajectoires des logements, croisées avec celles de leurs occupants. Sur le plan temporel, cette entrée par les logements permet d'étudier les rythmes selon lesquels se déroule le processus de gentrification. Sur le plan spatial, elle permet aussi d'évaluer comment la mobilité résidentielle et le changement social ont contribué ces dernières années à la différenciation de secteurs à l'échelle des immeubles et du quartier.

Les analyses de ce chapitre s'appuient sur des observations concernant la période de 2007 à 2011, mais aussi sur les recueils de trajectoires biographiques des individus enquêtés dans le cadre de « l'enquête immeubles ». Secondairement, elles prennent en compte ce que ces enquêtés ont pu fournir comme informations sur leurs voisins, ou leurs prédécesseurs, ce qui m'a permis de remonter pour certains logements jusque dans les années 1950.

7.1 S'installer, rester, partir : des actions aux motivations variées

Par définition, la mobilité résidentielle représente le déplacement d'un individu, ayant pour effet de transférer sa résidence d'un lieu à un autre (Baccaïni, 2003 : 298). Il s'agit d'une réalité identifiable dans l'espace et donc mesurable : par l'observation et le comptage des entrées et des sorties entre différentes dates. Dans cette section, la mobilité résidentielle est appréhendée par les actions. Ces dernières sont considérées comme résultant de choix (Bonvalet, Fribourg, 1990), même effectués « sous contraintes » (Bonvalet, Dureau, 2000) et replacées dans un double contexte dynamique : celui des trajectoires résidentielles propres à chaque enquêté, et celui du quartier. Il est postulé que, compte tenu de l'hétérogénéité structurelle du cadre bâti, des différents cycles urbains traversés par le quartier et de la diversité sociale des résidents, les parcours résidentiels étudiés sont eux-mêmes très divers : des trajectoires subies aux « stratégies résidentielles » élaborées. Quoiqu'il en soit, tous les résidents rencontrés sont, ou ont été, confrontés à prendre ces décisions : s'installer dans le quartier, faire le choix ou non d'y rester et prendre, ou non, la décision de le quitter.

7.1.1 S'installer à Château-Rouge

Les arbitrages et les « marges de manœuvre » sont variables en fonction des trajectoires, des compétences et des caractéristiques socioéconomiques de chacun¹, du moment de l'installation dans

¹ Par le terme de « compétences », j'entends la capacité à comprendre certains mécanismes (du marché de l'immobilier, des modes d'attribution de logements sociaux), ou la faculté de disposer de réseaux (familiaux ou amicaux) pouvant constituer une aide dans l'élaboration de stratégies résidentielles ou immobilières. Tous les individus ne disposent pas de ces compétences, qui n'ont d'ailleurs pas un lien univoque avec leur position socioéconomique. Les travaux de

le quartier et des mouvements plus vastes qu'a connus la capitale : périodes de tension du marché de l'immobilier, diminution de l'offre de logements bon marché, manque de fluidité dans le parc social. Quels que soient les processus qui ont amené à Château-Rouge les personnes rencontrées, « la similitude [de leurs] situations résidentielles ne permet pas d'inférer la similitude des raisons qui ont motivé [leurs] choix » (Grafmeyer, 2010 : 38). D'autant que ces choix, comme les stratégies adoptées ne sont pas figés et peuvent évoluer dans le temps (Authier, Lévy J.-P., 2010 : 137)¹.

Comme tout choix résidentiel, la décision de s'installer à un moment donné à Château-Rouge repose avant tout sur une série d'arbitrages entre différents éléments relatifs au logement. Y. Grafmeyer en distingue trois principaux : la « localisation [du logement], ses caractéristiques matérielles (taille, nombre de pièces, structure du bâti, niveau de confort, ancienneté de la construction...) et enfin son statut d'occupation (propriété, location, logement à titre gratuit, etc.) » (Grafmeyer, 2010 : 36). En fonction de ses possibilités, chaque individu ou ménage arbitre entre ces différents critères : un logement plus loin de l'hypercentre par exemple, mais avec une pièce en plus, nécessaire à l'agrandissement de la famille, ou bien un logement au cœur de l'agglomération, mais en location et non en accession à la propriété. Lorsqu'ils en ont la possibilité, les individus ne se limitent pas à un seul critère et l'analyse de leurs choix résidentiels met en évidence des arbitrages et des stratégies très variables d'un individu à un autre et d'une époque à une autre.

De mes années d'observation et de rencontre avec les habitants de Château-Rouge, quatre critères de choix ressortent des discours relatifs à leur installation dans le quartier, quels que soient leur statut d'occupation ou leur niveau socioéconomique :

- *la possibilité d'un logement* : possibilité étant entendue ici dans son sens le plus large, de la possibilité d'avoir un toit sur sa tête à celle de pouvoir devenir propriétaire de son logement ;
- *le choix de la centralité* : il s'agit d'abord d'une proximité avec les quartiers centraux et des modes de transport qui permettent d'y accéder, et, de plus en plus, il s'agit de Paris intra-muros, en opposition avec la banlieue parisienne ;
- *la connaissance du quartier* : envisagée comme une familiarité avec ce dernier, parce que l'on y a déjà vécu, lors d'une étape résidentielle antérieure, parce qu'on y avait des connaissances (famille ou amis, l'entourage au sens large), qu'on en a entendu parler par des tiers ou que l'on recherchait particulièrement ce type d'ambiance urbaine ;
- *la connaissance du contexte immobilier* : notamment en termes d'informations sur les conditions d'obtention des logements sociaux, sur des logements à louer ou à acheter dans le parc privé, mais aussi sur la transformation du quartier (« plan d'urgence » Château-Rouge, projets dans le cadre du Grand Paris) et sur l'évolution du marché de l'immobilier. Cette dernière modalité se décline à plusieurs échelles : l'immeuble, le quartier, l'agglomération.

En fonction de leur trajectoire résidentielle (incluant aussi leurs projets résidentiels ou leurs investissements résidentiels dans d'autres espaces), de leur statut socioéconomique et de leurs compétences, les personnes enquêtées ont pu arbitrer entre ces différents critères, ou les associer. « La possibilité d'un logement » est, de manière attendue et compte tenu de l'éventail des situations recouvertes, le critère qui concerne le plus d'enquêtés, et les plus divers. Pour certains, l'installation à Château-Rouge n'a significé que le fait de disposer enfin d'un logement, à soi ou chez quelqu'un. Pour la plupart, l'installation dans le quartier revêt au moins deux ou trois significations. Enfin, ces quatre critères à la fois sont présents chez un nombre restreint d'enquêtés, qui témoignent en

C. Paquette sur Santiago du Chili montrent comment, même pour des familles très pauvres, il est possible de mettre en place des stratégies résidentielles (Paquette, 2000 : 211).

¹ « Ils peuvent évoluer au gré des transformations des contextes dans lesquels les habitants résident, au gré des changements qui interviennent dans la biographie des individus et des ménages et, aussi, selon le type de rapports (effectifs et symboliques) que les individus et les ménages entretiennent au fil du temps avec leur logement et son environnement » (Authier, Lévy, 2010 : 137).

général d'un niveau plus grand d'information et de l'élaboration de stratégies résidentielles, voire de stratégies immobilières.

7.1.1.1 *La possibilité d'un logement*

Pour la très grande majorité des enquêtés, quel que soit le moment de leur installation dans le quartier ou leurs capacités économiques, l'installation à Château-Rouge a d'abord et avant tout représenté « la possibilité d'un logement ». Cette réalité n'est pas propre au quartier étudié, et nombre de quartiers centraux et péri-centraux des grandes villes françaises (ou d'autres pays soumis aux mêmes dynamiques d'évolution) connaissent cette logique. Toutefois, l'hétérogénéité structurelle du bâti et les différents degrés de transformation de certains secteurs du parc font que cette « possibilité » est sans doute socialement plus étendue ici qu'ailleurs. Plusieurs éléments relatifs au bâti permettent de postuler cette diversité des situations : l'existence de segments dégradés, « points d'entrée » (au sens de l'École de Chicago) de populations défavorisées et particulièrement de migrants, le nombre important de petits logements et enfin les cycles de dévalorisation et de revalorisation traversés par le quartier.

À des degrés divers en fonction des époques, tous les types d'immeubles anciens ont favorisé l'installation de populations trouvant difficilement à se loger ailleurs (pour des raisons économiques, ou parce qu'immigrés et/ou étrangers). Dès les années 1950, les immeubles de « type faubourien » présents dans certaines parties de Château-Rouge, notamment rues Léon et Myrha, sont investis par des migrants maghrébins (familles ou hommes seuls), en tant que locataires ou propriétaires (chapitre 4). Aujourd'hui encore, malgré les démolitions liées au « plan d'action Château-Rouge », nombre de logements dans les immeubles de ces rues appartiennent à de vieux Maghrébins, ou à leurs descendants (bailleurs ou occupants). En ce qui concerne l'immeuble de « type faubourien » étudié dans le cadre de l'enquête « Suivi d'immeubles », sur 35 lots, 12 ont été identifiés au moment de l'enquête parcellaire¹ comme ayant un propriétaire au nom maghrébin (pour la plupart propriétaires bailleurs). Parmi ces derniers, trois femmes nées en 1930, 1936 et 1940. C'est aussi le cas dans les immeubles de « type parisien » et de « type 1900 », où se sont logés dans les années 1960 des familles algériennes, des rapatriés d'Algérie et de Tunisie, alors qu'y résidaient déjà d'anciens migrants, originaires des pays du sud et de l'est de l'Europe, comme en témoignent aujourd'hui certains actes de propriété (chapitre 4).

Dans les années 1990 et 2000, alors que le quartier se dégradait puis entraînait dans un cycle de revalorisation, tous ces immeubles ont continué de favoriser l'installation d'individus ou de familles de migrants en situation précaire, dans des conditions de logement parfois difficiles. Le chapitre 5 a développé l'exemple d'un propriétaire, Albert, qui s'est stratégiquement tourné vers ce public de locataires, et qui a divisé ses logements de manière à les rendre le plus rentable possible (section 5.2.2). Dans un premier temps, parce qu'il avait des relations avec des restaurateurs du quartier de La Chapelle, il s'est tourné vers un public de jeunes hommes tamouls du Sri Lanka, travailleurs sans-papiers². Puis vers des hommes seuls d'autres origines, particulièrement des Latino-Américains et des Africains. En 2003, il passe un seuil dans son activité et loge, dans une minuscule chambre, une famille ivoirienne. Cette famille a quitté l'immeuble en 2006, avant le début de mes enquêtes (encadré 7.1). Toutefois, d'autres logements étaient encore occupés par des migrants en situation précaire. Dans le même immeuble, au rez-de-chaussée sur cour, une femme nigériane a vécu de 2007

¹ En mars 2008, une enquête parcellaire a été menée pour cet immeuble comme pour une série d'autres, identifiés comme potentiellement à démolir dans le cadre de la troisième DUP Château-Rouge, en juillet 2007. Le dossier d'enquête parcellaire, qui permet d'identifier les propriétaires, était consultable par le public à la mairie du 18^e arrondissement.

² Ce type de location à des sans-papiers originaires du sous-continent indien semble avoir été assez fréquent dans les années 1990 et 2000, notamment lorsque les propriétaires étaient eux-mêmes indiens ou srilankais. Il s'agit en fait d'un prolongement à Château-Rouge des implantations résidentielles du « quartier indien » très proche de La Chapelle (Etiemble, 2001; Goreau-Ponceaud, 2009).

à 2009 avec un jeune enfant, dans un studio aux fenêtres closes en permanence. Elle avait remplacé dans le même logement une autre jeune famille africaine, partie un soir lors d'un déménagement rapide alors qu'elle-même avait été expulsée de chez une « sœur » chez qui elle vivait auparavant. Un couple de Maliens l'a remplacée ensuite. Dans l'immeuble de « type 1900 » rue Doudeauville, une famille ivoirienne (Colette, 33 ans, garde d'enfants, et ses trois enfants de 4 ans, 9 ans et 11 ans) bénéficiant de papiers et avec des enfants scolarisés dans le quartier espère accéder un jour à un logement social. Installée depuis 2000 dans ce logement de deux pièces, elle n'a pas la possibilité de louer un appartement plus grand dans le parc privé. Des exemples de ce type sont nombreux à Château-Rouge, particulièrement dans les logements anciens et dégradés, les rez-de-chaussée et les immeubles sur cour.

Encadré 7.1. Le logement social de fait à Château-Rouge dans les années 2000

Albert, né au Maroc en 1952, a acheté un premier logement à Château-Rouge en 1984, alors qu'il était instituteur dans l'Essonne (91). Peu à peu, il rachète d'autres logements à des prix très bas dans son immeuble et les met en location. Il décide de prendre sa retraite à 47 ans, mais ne peut toucher de pension avant ses 50 ans. Pendant plusieurs années, il vit uniquement des loyers de ses studios (achetés à très bas prix dans son propre immeuble), où il loge des migrants en situation irrégulière. Son système a fonctionné pendant plus de dix ans, avant qu'il ne se fasse « squatter » par une famille ivoirienne. Cet épisode, raconté du point de vue du propriétaire, est un exemple des conditions qui rendent le logement « possible » pour certains migrants, à Château-Rouge comme dans d'autres secteurs dégradés de l'habitat à Paris.

« Et j'ai loué un studio à des relations de gens que je connaissais d'origine ivoirienne. [...] »

J'étais enseignant avant, donc j'étais toujours très pris dans la lutte contre le racisme, contre l'ouverture à des gens qui ont peu accès au logement à Paris, qui ont besoin pourtant d'être à Paris pour trouver du travail, quand il y a du travail, surtout par intérim, on les envoie aux quatre coins de la banlieue et tout ça, donc Paris c'est quand même beaucoup plus central, beaucoup plus facile pour eux. Donc j'étais dans cet esprit là. Et donc il y avait une femme qui était ivoirienne, qui est arrivée sans papiers et tout ça, qui est arrivée avec un compagnon et avec son frère qui ont occupé une petite chambre que j'avais en dépannage pour des amis de passage à Paris. Et ils sont arrivés à trois dedans, dans une petite chambre de 8 m², donc vraiment très petite. Et bon connaissant leurs difficultés... Cette personne est tombée enceinte une première fois. Elle a fait une fausse couche, vu les conditions dans lesquelles elle vivait, ça ne pouvait pas se passer autrement. À un moment j'ai un studio qui se libère. Alors je lui dis « Ecoutez, puisque maintenant, vu votre état de santé on vous a donné des papiers, vous êtes en situation régulière. Si vous voulez, c'est vous qui choisissez, vous prenez le studio là et je sais que vous êtes sans travail, vous n'avez pas de bulletin de salaire, vous n'avez pas eu d'emploi en France, donc c'est clair que personne ne vous louera et vous voulez avoir un enfant... ». Alors donc elle a pris le studio, elle a pu avoir comme ça une allocation logement, parce qu'elle avait une surface suffisante. Et tout ça, on a fraudé un petit peu en disant qu'il n'y avait qu'elle, qu'elle était toute seule, parce que sinon ça aurait fait que des problèmes. Et du coup, avec son frère ils se sont installés et la petite fille est née. Et après, ce que je ne savais pas, c'est qu'elle avait d'autres enfants. D'une autre union. Qui étaient en Côte d'Ivoire et qu'elle a fait venir. Et ils se sont trouvés dans un studio, à six personnes. Et ils ont commencé à ne plus payer à ce moment là parce qu'il fallait nourrir toutes ces personnes. Et que le compagnon il travaillait au noir comme ça et qu'elle n'avait plus assez de rentrées d'argent. Moi, ayant pris ma retraite anticipée, j'avais une retraite mais sans pension, je ne vivais qu'avec les revenus des loyers, je me trouvais pris à la gorge avec les remboursements d'emprunts et tout ça. Ça a été absolument abominable. Ils n'ont pas voulu partir, ils n'ont pas voulu payer. Ils m'ont piégé. Et donc ça a mis trois ans. Ils m'ont frappé, ça a été assez abominable. Et donc il a fallu passer en justice et j'ai pu m'apercevoir en tant que blanc et en tant que propriétaire, quand on loue à des personnes qui sont en difficulté, on est bonni par les services sociaux ».

Plusieurs résidents, interrogés dans le cadre de « l'enquête sur les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge », ont aussi fait part de leurs revendications en termes de logement à la fin des questionnaires : « les conditions de logement sont très difficiles : on vit à 5 dans 23m², ce sont des marchands de sommeil » (femme, 39 ans, née en Côte d'Ivoire, résidant depuis deux ans à Château-Rouge) ; « ici c'est un vieux quartier, mon appartement est insalubre, mes enfants tombent tout le temps malades » (femme, 40 ans, née au Togo, résidant à Château-Rouge depuis sept ans). Une autre enquêtée

(33 ans, née au Sénégal, résidant depuis dix ans à Château-Rouge) a elle aussi précisé à la fin du questionnaire qu'elle vivait « *à trois dans 7m²* », en ajoutant également que c'était « *pratique d'habiter ici pour les commerces et la proximité de la gare du Nord* ».

Les petits logements d'une ou deux pièces, nombreux dans les immeubles anciens du 18^e arrondissement (chapitre 3), permettent ce type de situations résidentielles, particulièrement dans des secteurs dégradés ou peu attirants (rez-de-chaussée, immeubles sur cour). Ces situations de logement difficiles, dans le cadre de trajectoires plus subies que choisies, sont parfois suivies d'étapes plus stables dans le quartier. C'est ainsi le cas de Salimata, 39 ans, née au Mali, qui a obtenu avec son mari et leurs quatre enfants un logement dans « l'immeuble neuf de logement social », en 2006, après « *près de dix années* » passées dans un studio Porte de Clignancourt. Salimata connaissait le quartier, puisqu'elle y vendait parfois du maïs bouilli et des arachides à la sauvette rue Dejean. Son mari appréhendait un peu « *l'ambiance* » et « *la police* », mais la proposition par la mairie d'un appartement neuf de cinq pièces a balayé leurs appréhensions.

Pour des personnes en situation moins précaire, le déroulement des étapes du cycle de vie, les « accidents » (rupture, divorce) et les motifs professionnels jouent de manière attendue un rôle important dans la mobilité résidentielle à Château-Rouge. Par ailleurs, comme tous les quartiers qui comptent de petits logements, les fragments du parc étudiés (particulièrement le locatif ancien) ont permis à toutes les époques l'installation de personnes en début de parcours résidentiel, des étudiants et de jeunes travailleurs, ou encore des individus dont le parcours a été fragilisé par une rupture. L'augmentation du phénomène de colocation, dans les deux, trois, ou quatre pièces, renforce aussi ces présences.

Ainsi Carine, 30 ans en 2007 lors d'un premier entretien (neuf mois après son installation à Château-Rouge), enseignante de français dans un collège de Creil (Oise), a dû chercher un logement en urgence après une rupture. Quittant un appartement de deux pièces dans le 10^e arrondissement, dont le loyer était payé à deux, elle n'avait pas les moyens de reprendre seule un autre appartement. Un de ses collègues, Paul, 30 ans, locataire d'un logement de trois pièces à Château-Rouge, lui propose alors de le partager en colocation. Pour tous les deux, la proximité de la gare du Nord est indispensable pour se rendre sur leur lieu de travail. Cette proposition a véritablement représenté pour elle une « *opportunité* », même si elle précise qu'elle aurait par ailleurs cherché dans un quartier populaire : « *parce que c'est pas cher et que je suis attirée par ce type de quartier. J'ai toujours vécu dans ce type de quartier. Avant qu'ils ne changent* ». Parisienne née dans le 2^e arrondissement en 1977, elle a grandi dans le quartier Montorgueil, dans un appartement d'un immeuble familial. Elle a vécu ensuite de 2000 à 2004 dans un studio dans le 11^e arrondissement et de 2004 à 2006 dans une rue populaire du 10^e arrondissement, proche de la gare du Nord.

Au cours des années 2000, la transformation de logements anciens attire dans certains secteurs du quartier des locataires qui ne s'y seraient pas installés auparavant, compte tenu de leurs aspirations (confort, qualité du bâti, sécurité), mais aussi de leurs revenus (qui leur permettent de choisir entre différents quartiers).

C'est ainsi le cas de Marion, intermittente du spectacle (script sur des tournages de cinéma), âgée de 25 ans, qui s'est installée en colocation en avril 2007 dans l'immeuble « type 1900 » rue Doudeauville. Ses parents, avocate et médecin, résident dans un grand appartement familial dans le 10^e arrondissement, avec ses trois autres frères et sœurs. Avec sa colocataire, « *amie depuis la seconde* » et également intermittente du spectacle, elles recherchaient un appartement dans le 18^e arrondissement, mais auraient « *préféré Abbesses ou un coin plus par là* ». Après trois mois de recherches infructueuses par le magazine *De Particulier à Particulier*, elles ont trouvé grâce à une agence et à l'appui parental ce logement de trois pièces entièrement refait (il résulte de la réunion de quatre chambres de bonnes au dernier étage). Le loyer de 980 € leur convient, d'autant qu'elles bénéficient chacune d'aides conséquentes de la Caisse d'Allocations Familiales. L'immeuble, avec sa belle façade, son double digicode et ses parties communes très bien entretenues, dans une rue commerçante et

animée, a rassuré leurs parents qui se sont portés caution. Quand elle l'a visité, Marion a « *flashé* » sur cet appartement même si elle ne connaissait le quartier que par sa « *mauvaise réputation* ». Au moment de l'entretien, après neuf mois de résidence, elle avait déjà pour projet de le quitter l'année suivante, pour s'installer en couple dans le centre de Paris ou partir travailler à New-York : « *pour moi, c'est un quartier un peu à part. Pour moi c'est pas Paris, c'est pas comme le centre, pas comme le 11^e, c'est pas représentatif de Paris* ». En réalité pour Marion, comme pour sa colocataire Chloé, l'installation à Château-Rouge a surtout représenté la possibilité d'être indépendante et de quitter le domicile parental, où elle continuait de dormir au moins une fois par semaine, témoignant de ces « états flous et trajectoires complexes » de plus en plus répandus chez les jeunes adultes (GRAB, 2006), mais aussi de la consolidation du processus de gentrification dans son immeuble (chapitre 5).

Enfin, toujours à relier avec les étapes du cycle de vie, compte tenu des prix de l'immobilier, inférieurs quelles que soient les époques au reste de Paris (chapitre 4), des possibilités en termes de logements (petits logements, logements à transformer), et des aides publiques (prêts à taux zéro de l'État et de la Ville de Paris), le cadre bâti de Château-Rouge a donné à certains enquêtés (entre 25 et 45 ans) « la possibilité d'acheter » et de devenir propriétaires dans Paris *intra muros* (encadré 7.2).

Encadré 7.2. La « possibilité » de devenir propriétaire à Château-Rouge

Adeline et Guillaume, 30 ans lors d'une première rencontre en 2008, tous deux journalistes, ont acheté en 2005 un appartement de trois pièces dans l'immeuble de « type 1900 ». Auparavant locataires d'un deux pièces dans le 20^e arrondissement, ils avaient besoin d'une pièce en plus pour travailler chez eux (Adeline étant à cette époque journaliste *free lance*) et ont réfléchi à la possibilité d'acheter un appartement. Les prix du marché immobilier les ont vite découragés, jusqu'à ce qu'une opportunité se présente à eux.

« On songeait à acheter. On avait regardé. C'était excessivement cher, donc on avait oublié cette idée là. Et puis... Les parents de [Guillaume]... Le père de [Guillaume] travaillait avec un monsieur qui est marié à une fille dont les parents étaient les propriétaires de cet appartement. Qui nous ont dit qu'ils vendaient cet appartement. On est venu le visiter, on pensait qu'on pouvait l'acheter, donc on l'a acheté.

Ça s'est passé vite alors.

Oui. J'avais jamais mis les pieds ici avant.

Avant de venir visiter l'appartement, vous connaissiez pas du tout le quartier ?

Non, je connaissais Max Dormoy. Qui est par là-bas. Parce que j'avais un peu squatté dans un appart et puis mon mec avait un peu vécu là-bas. Mais non, j'étais jamais descendue à Château-Rouge.

Vous connaissiez la Goutte d'Or ?

J'en avais eu un aperçu, à l'occasion... J'étais venue une fois à la fête de la Goutte d'Or, quand j'habitais justement à Max Dormoy. J'avais retrouvé une copine, on était allées boire une bière un truc comme ça. Quelle connaissance ? J'en avais une connaissance comme ça, d'un quartier mal famé. Oh, et j'avais lu trois jours avant un article dans le Monde sur des émeutes ou le crack, enfin un truc absolument horifiant. Voilà.

Donc quelle image vous vous faisiez du quartier avant de vous installer ?

Pourri. »

[...]

Et à quel endroit vous souhaiteriez déménager si vous partiez ?

Dans l'idéal, moi je retournerais bien dans le 20^e. Si c'est pour racheter quelque part... Ça pourrait être ici. Peut-être à Pantin. Enfin, je dis ça parce que ma sœur vient d'acheter un appart à Pantin et que c'est sympa. Ce serait plus l'appartement qui déciderait que le quartier à vrai dire, je pense... ».

La forte contrainte des prix a laissé à ces primo-accédants une marge de manœuvre étroite dans le choix du quartier. Un certain nombre d'entre eux ont choisi un logement avant un quartier, en expliquant qu'après avoir cherché dans l'ensemble des 18^e, 19^e et 20^e arrondissements, le « hasard » les avait amenés à Château-Rouge, un quartier souvent méconnu, contrairement au reste du 18^e arrondissement.

Les prix de l'immobilier à Château-Rouge, inférieurs à ceux du reste de la capitale, ont donc permis à des enquêtés de réaliser leur projet de devenir propriétaire d'un logement, chose impossible pour la plupart d'entre eux dans le reste de Paris. Ils auraient cependant pu rester locataires ou devenir propriétaires ailleurs (les prix dans l'ensemble de la Goutte d'Or ont toujours été supérieurs à ceux de la plupart des communes de banlieue proche). L'apparente absence de choix du quartier, plus ou moins présente dans les discours, intériorise en réalité un choix primordial, déterminant dans le processus de gentrification : celui de la centralité.

7.1.1.2 Le choix de la centralité

Le critère de la centralité est particulièrement mis en avant par des enquêtés qui se sont installés dans le quartier au cours des années 2000, les résidents anciens ayant une tendance plus forte à se considérer dans un quartier péricentral de la capitale, voire périphérique pour certains.

Encadré 7.3. Un exemple de choix optimal entre surface, prix et localisation

En 2006, Estelle et Damien, alors âgés de 29 et 31 ans, respectivement éditrice de livres d'art et éditeur de logiciels, ont acheté un appartement de 80m² à Château-Rouge. Tous deux rouennais de naissance, ayant grandi en Normandie, ils sont arrivés à Paris pour achever leurs études et trouver du travail. Locataires d'un deux pièces proche de la place de la République lors de leur étape résidentielle précédant l'entretien, ils décrivent les critères qui les ont amenés à acheter un appartement à Château-Rouge : la surface possible compte tenu du prix et la proximité avec le centre de Paris.

« On est d'abord venus là parce qu'il y avait une surface » (Damien)

Ils avaient ciblé leurs recherches d'appartements sur les arrondissements les moins chers de Paris, sans forcément penser à des quartiers en particulier.

« On connaissait pas vraiment Château-Rouge en fait. On avait plus l'image Barbès, Tati et tout ça. Au boulot, quand j'ai dit aux filles, mes collègues, je vais visiter un appart à Château-Rouge pour acheter, elles m'ont regardé genre : fais gaffe quoi, c'est quand même un quartier pas terrible. C'est un quartier qui a mauvaise réputation quand même » (Estelle)

« Enfin, la première fois qu'on est venus... On était mal à l'aise quand même » (Damien)

« Ouais, bah la première fois, c'est sûr. Nous on arrivait de République, on connaissait pas très bien Paris. T'arrives là, tu te dis Wouah ! Je savais pas qu'il y avait un quartier africain à Paris. Mais bizarrement, on a été mal à l'aise la première fois, mais moi quand je suis revenue après, j'ai plus jamais ressenti ça. Alors je sais pas si c'est parce qu'on a flashé sur l'appart et qu'inconsciemment tu te dis : je vais me sentir bien, je vais me sentir bien... » (Estelle)

En plus de cette surface et du prix qui leur convenait, la proximité des lignes de transport a été déterminante dans leur choix.

« C'est vrai que pour nous c'est génial. On achète un appart pas cher du tout. Enfin pas cher du tout pour Paris. Et on est quand même à deux pas de la butte Montmartre. Enfin je pense que ce quartier il a plein d'atouts. Il est sur la ligne 4, nous on va très souvent dans le 1^{er}, dans le 2^e, dans le Marais. On est direct, c'est super bien. Gare de l'Est, gare du Nord, pas loin. Il y a la 4, la 2 qui est est/ouest et si on descend on a la 12, pour nous qui va à Saint-Lazare. Je pense que c'est un quartier qui a des atouts à ce niveau là. Et la proximité avec la butte ça donne un côté vachement sympa ».

Ce sentiment de centralité est lié avant tout au fait d'être dans Paris *intra muros*, par opposition avec la banlieue, mais aussi à la proximité des modes de transport qui permettent d'accéder aux quartiers centraux, aux espaces de travail et aux espaces de loisirs dans la capitale. La proximité des gares de l'Est et du Nord, des lignes 1 et 4 du métro, ainsi que de lignes de bus transversales à la capitale rend effective cette proximité avec l'hypercentre (encadré 7.3).

Plusieurs enquêtés ont expliqué leur choix de Château-Rouge par cette proximité du centre et des transports en commun, notamment pour des raisons professionnelles. Carine et Paul, les deux enseignants dans un collège de Creil (Oise), déjà évoqués, tous deux professeurs de français, amateurs de théâtre et dont les relations (familles et amis) sont plutôt parisiennes, n'ont pu rester à Paris que parce qu'ils ont choisi d'être locataires, dans un quartier aux loyers relativement bas et situé à proximité de la gare du Nord. Cette position leur permet de concilier le choix de leur lieu de résidence et la fréquentation quotidienne de leur lieu de travail. Par ailleurs, la colocation leur permet d'avoir une surface de près de 50m² et trois grandes pièces. Pour ces deux enquêtés, Château-Rouge représente un choix « optimal » compte tenu de leurs aspirations à la centralité parisienne et de leurs contraintes, de ressources et de travail (Cornuel, 2010 : 17).

Cette optimisation des choix résidentiels se retrouve chez des primo-accédants à la propriété qui, en s'installant à Château-Rouge réussissent à concilier l'achat d'une certaine surface dans Paris avec leur budget (encadré 7.3). Ce faisant, ils arbitrent entre la quantité d'espace qu'ils vont occuper et la proximité du centre : « leur choix optimal est celui où la valeur de la satisfaction résultant d'un rapprochement marginal du centre est égale à la valeur de la perte de satisfaction résultant d'une réduction marginale de l'espace. En fonction d'un prix donné, les ménages déterminent leur localisation. Inversement, pour chaque localisation, ils peuvent déterminer le prix maximal qu'ils sont disposés à payer » (Cornuel, 2010 : 17).

Dans les exemples évoqués ci-dessus, si les enquêtés ont une marge de manœuvre très variable en fonction de leur position socioéconomique et de leurs possibilités d'investissement, ce sont plutôt « les circonstances » qui les ont amenés à s'installer à Château-Rouge (l'opportunité d'un logement à vendre ou à louer, une proposition de colocation ou d'hébergement), alors qu'ils avaient une connaissance nulle ou faible du quartier. D'autres enquêtés ont fait le choix de s'y installer – ou de s'y réinstaller – justement parce qu'ils le connaissaient, d'une manière ou d'une autre.

7.1.1.3 La connaissance du quartier

Une partie des enquêtés ont en effet témoigné d'une connaissance plus ou moins grande du quartier avant leur installation : parce que des proches y résidaient déjà, parce qu'ils travaillaient à proximité, y avaient déjà vécu ou encore parce que « ce type » de quartier et d'ambiance urbaine leur correspondait. Si les deux critères de choix déjà évoqués plus haut ont également joué, dans des proportions variables, la connaissance plus ou moins grande de cet espace, de ses activités, de personnes y résidant, ou encore son ambiance ont aussi été des éléments déterminants dans leur installation.

Lorraine, architecte, est née en 1970 à Senlis (Oise, 60). Elle y a vécu jusqu'à ses 19 ans, lorsqu'elle s'installe avec sa sœur aînée dans un deux pièces à Suresnes (92). En 1991, toutes les deux logent dans un appartement « 1% patronal » de trois pièces, rue de la Goutte d'Or, obtenu par le travail de sa sœur. Si Lorraine explique qu'elles ont « atterri là par le biais de l'entreprise », et que, en ce qui la concerne, sa « découverte du quartier a été totale au moment de l'installation », elles n'ont pas hésité. Une de leurs amies y vivait et « trouvait le quartier génial ». Le fait qu'il soit bien desservi et situé à côté de quartiers animés a été déterminant, contrastant avec leur précédent logement, isolé et sans beaucoup de possibilités de sorties. En 1999, sa sœur part s'installer à Senlis (60) pour fonder une famille. Lorraine conserve encore l'appartement quatre ans, pendant lesquels elle termine ses études et

trouve un premier emploi d'architecte dans un cabinet situé dans le 9^e arrondissement, qu'elle rejoint à pied tous les jours. Lorsqu'elle est obligée de rendre l'appartement en 2003, elle cherche immédiatement dans le quartier de la Goutte d'Or, où elle a des amis et où elle pratique des activités (un fort investissement dans la chorale). C'est ainsi que, par une agence du quartier, elle trouve un petit deux pièces à louer, ancien et non transformé, correspondant à ses prix, dans l'immeuble de « type parisien » étudié rue de Suez (dans le bâtiment sur cour).

Éric, 33 ans, a été enquêté en 2008 quelques mois après son installation dans l'immeuble de « type parisien » rue de Suez. Le parcours de cet humanitaire permet de mieux comprendre son installation à Château-Rouge. Né en 1975 au Mans, il a grandi à Amiens. Il fait l'essentiel de ses études à Grenoble, une année en Angleterre, quelques stages à Bruxelles et au Luxembourg, avant d'être embauché à Médecins du Monde à 25 ans. Les bureaux de l'association sont situés dans le 18^e arrondissement, rue Marcadet, et il cherche alors un appartement dans Paris. Un collègue lui propose de reprendre son logement de deux pièces, en location, dans le quartier de Max Dormoy, non loin de Médecins du Monde. À l'époque, Eric ne connaissait pas du tout le 18^e arrondissement. Pour lui aussi, l'occasion qui s'est présentée a été déterminante et « *si [son] collègue avait libéré un appart dans le 15^e, [il se serait] sans doute installé dans le 15^e* ». Pendant trois ans, il occupe cet appartement par intermittence, effectuant de longs séjours humanitaires en Indonésie et en Colombie. En 2007, rentré en France pour une longue période, il se marie et cherche à acheter un logement avec son épouse Hélène (30 ans, sage-femme). Son expérience des voyages, son militantisme et sa connaissance relative de cette partie du 18^e arrondissement les font chercher dans le secteur de Château-Rouge, où ils ont rapidement trouvé, de particulier à particulier. Si leur pratique du quartier n'était pas très développée, ils ne sont pas arrivés là par hasard, d'autant qu'en plus de la proximité de son travail à lui et des transports pour elle, plusieurs couples de leurs amis résidaient à proximité.

Dans ces deux cas, l'étape résidentielle antérieure a été décisive pour une installation plus stable à Château-Rouge (avec un bail à son nom dans le cas de Lorraine, en tant que propriétaire occupant pour Éric). Pour d'autres, en « situation de retour dans le quartier » (Giroud, 2007 : 161), cette étape a été plus ancienne. L'entourage familial joue un rôle très fort ici : personnes en situation difficile (séparation, chômage) hébergées par des parents, ou encore enfants adultes qui se rapprochent de leurs parents vieillissants. Le changement réel ou attendu du quartier est aussi, pour certains, un élément permettant de comprendre toute la dimension de leur retour.

Jeanine est née en 1947, dans le 10^e arrondissement. En 1953, sa famille s'installe à Château-Rouge, rue de Laghouat. Jeanine se marie en 1968, et s'installe elle aussi avec son mari et sa fille rue de Laghouat. Dans les années 1980, ses parents deviennent propriétaires d'un appartement de trois pièces dans « l'immeuble moderne » de la rue Doudeauville. Quelques temps après, Jeanine et son mari louent un autre appartement dans le 17^e arrondissement. Après le décès de son père, puis de son mari, elle revient s'installer à Château-Rouge, avec sa mère très âgée, se rapprochant également de sa fille et de son petit-fils. Jeanine appartient ainsi à cette « génération-pivot » des baby-boomers (Bonvalet, Ogg, 2009) et c'est pour assurer ce rôle qu'elle s'est réinstallée, à contrecœur, à Château-Rouge.

« J'ai quitté Château-Rouge il y a dix ans et je suis revenue pour m'occuper de ma mère. J'ai habité dans le 17^e, mais vous savez, Château-Rouge ça a toujours été chez moi, il y avait ma mère. Vous savez, le retour à Château-Rouge, c'est du provisoire qui a duré. Si je reste, c'est uniquement pour ma mère. Je vais vous dire : si elle meurt demain, je m'en vais ». (Jeanine, 61 ans, retraitée, réinstallée depuis 10 ans)

Florence est née en 1967, dans le 18^e arrondissement, et a grandi à côté de la place du Château-Rouge, rue Custine, d'abord dans un deux pièces en location puis, à partir de 1977, dans un logement HLM de quatre pièces. En 1986, ses parents héritent d'un appartement de trois pièces dans l'immeuble de « type parisien » rue de Suez. Ils conservent pour eux le logement HLM et leurs deux filles étudiantes s'y installent. L'appartement est ensuite mis en location pendant plusieurs années, alors que Florence vit et travaille aux États-Unis. En 1997 elle s'y réinstalle, logée

gratuitement par ses parents. En 2007, ces derniers lèguent l'appartement à leurs filles, dans le cadre d'une « donation partage », Florence rachète la part de sa sœur et en devient l'unique propriétaire occupante. Elle a une connaissance très fine de l'histoire du quartier. Elle y connaît aussi beaucoup de résidents et commerçants, ainsi que les acteurs politiques. Elle a vécu le cycle de dévalorisation du quartier dans les années 1980 et 1990 et a rapidement compris au moment de son retour en 1997 qu'un processus de revalorisation s'engageait. Membre fondatrice de l'association Droit au calme évoquée dans le chapitre 4, c'est en toute connaissance des projets de revalorisation et de l'augmentation des prix de l'immobilier qu'elle a acheté la totalité de l'appartement en 2007 (précisant alors que le prix du logement avait triplé en six ans).

« L'effet immobilier est déterminant, vraiment déterminant. Il est déterminant et en même temps, il est particulier sur le quartier. Il répond vraiment à des règles particulières, parce que... Faudrait regarder les chiffres précisément mais il y a une révolution des prix du m² en fait, qui est relativement récente. Ça a stagné pendant très, très, très longtemps et là, je te dis en 2001, l'appartement était à 530 000 francs, là il a été estimé à 230 000 euros » (Florence, 41 ans, conseillère au Ministère de la Défense, réinstallée à Château-Rouge depuis dix ans)

Ce dernier cas illustre comment la connaissance de l'espace investi peut aussi être celle d'un contexte général (politiques publiques, flambée des prix de l'immobilier), ou particulier (logements qui se libèrent, modes d'attribution des logements sociaux). Cette connaissance très fine d'éléments contextuels permet à certains de disposer d'une certaine marge de manœuvre par rapport à d'autres et de développer, parfois, de véritables stratégies.

7.1.1.4 La connaissance d'un contexte immobilier particulier

Le contexte général de revalorisation du quartier dès la fin des années 1990 a amené plusieurs vagues d'individus à acquérir des logements. Ces acquisitions sont à appréhender à la lumière de stratégies immobilières et patrimoniales, voire spéculatives, qui ont évolué au fil des années.

Quelques années avant la mise en place du « plan d'urgence » Château-Rouge, des individus bien informés (parce qu'ils étaient déjà présents dans le quartier où parce qu'ils ont senti les choses venir) ont acquis des logements à des prix très bas. L'enquête « Suivi d'immeubles » a permis de capter ces présences dans les immeubles de « type parisien » et de « type 1900 ». Certains logements étaient très dégradés, dans des immeubles à l'état général moyen ou mauvais. D'autres étaient en meilleur état, mais les prix du marché dans le quartier, ainsi que sa mauvaise image générale, ont permis leur acquisition à bas prix. En quelques années à peine, parfois sans effectuer de transformations, ces logements valaient le double ou le triple. Bien informés des opérations de rénovation à venir et des mouvements du marché immobilier, au fait des occasions qui se présentaient dans leurs immeubles ou dans le quartier, ces propriétaires qui ne bénéficiaient pas de gros capitaux de départ ont souvent acheté rapidement d'autres biens, grâce à la revente du premier achat ou en complément de ce dernier.

En 2001, Gwenaëlle, 30 ans, animatrice en centres de loisirs pour la Ville de Paris, déjà installée dans le 18^e arrondissement, achète dans l'immeuble de « type parisien » rue de Suez un appartement de trois pièces pour 495 000 francs. Les propriétaires, une fratrie de sept personnes, s'en séparent lors d'une succession difficile (encadré 4.5). En 2007, après avoir eu deux enfants, Gwenaëlle revend l'appartement (qui, selon la typologie élaborée dans le chapitre 5, n'a pas été transformé mais seulement aménagé) à un prix de 220 000 euros. Elle et son mari achètent alors un appartement atypique de quatre pièces rue Doudeauville, dans un ancien théâtre, qu'ils aménagent pour leur famille.

C'est aussi le cas de Marc, 43 ans, comédien, déjà évoqué dans le chapitre 5 au sujet de ses transformations d'appartements. Son achat initial, un deux pièces qu'il a entièrement transformé (figure 5.3), a en premier lieu été motivé par le prix très bas de la vente. Même s'il cherchait, pour

des raisons financières, dans les arrondissements les plus populaires de la capitale, sa connaissance de la Goutte d'Or était très faible. À l'inverse, les achats suivants ont été motivés par des connaissances précises : du contexte de son immeuble (qui vend, qui part, qui est mort), de l'état du marché immobilier et de la demande en petits logements transformés (pour la vente ou la location).

À partir de 2004-2005, ce type d'installation se produit encore, mais la donne immobilière change rapidement. À moins de trouver un logement extrêmement dégradé, les prix pratiqués dans la deuxième moitié des années 2000 ne permettent pas des plus-values comme celles de Marc et de Gwenaëlle. Cependant, si des transformations importantes et de qualité sont effectuées, la valeur du logement peut toujours permettre la constitution de capitaux pour réinvestir dans d'autres types de biens.

Les professionnels de l'immobilier entrent en jeu aussi durant ces années, notamment les agences immobilières du 18^e arrondissement (chapitre 5). La presse spécialisée et les numéros « spécial immobilier » de la presse généraliste décrivent Château-Rouge comme un quartier où les bonnes affaires sont encore possibles. La rénovation devient visible, avec des démolitions effectives et la réfection des premières voies. Par ailleurs, des professionnels de l'urbain (architectes, ingénieurs du bâtiment ou employés de la Ville de Paris engagés dans les nouvelles constructions du quartier) sont très bien informés du changement attendu. C'est ainsi le cas de Sophia, 26 ans, architecte dans une agence située à Belleville, qui travaille sur la reconstruction de plusieurs immeubles du quartier (encadré 7.4).

Encadré 7.4. Château-Rouge, une étape pour investir ailleurs

En 2007, le choix de Julien et Sophia (identifiés dans le chapitre 5 comme des « transformateurs ») de s'installer à Château-Rouge résulte de différents arbitrages entre volonté de devenir propriétaires dans Paris et impossibilité de le faire ailleurs que dans un quartier populaire. Du coup, l'installation à Château-Rouge est pensée d'emblée comme une étape nécessaire à la constitution d'un capital, afin d'investir plus tard un lieu qui correspondra plus à leurs aspirations.

À 30 ans en 2008, Julien avait une trajectoire résidentielle bien remplie : né à Toulouse, il a passé son enfance au Chesnay, une banlieue huppée des Yvelines (78). Après le divorce de ses parents, il s'installe à 17 ans chez son père, dans le 15^e arrondissement. À 23 ans, il se marie, s'installe avec son épouse dans le haut Montreuil dans le logement de fonction de sa belle-mère. Il divorce trois ans après, est hébergé six mois chez des proches avant de trouver une location à Château-Rouge.

« En 2004 je suis arrivé ici. J'ai loué un petit appartement, un petit deux pièces de 30m² au 46 boulevard Barbès. J'étais au premier étage, en dessous de chez moi... Quand tu arrives à Château-Rouge, il y a le KFC, t'as l'entrée de l'immeuble et t'as une grande boucherie. En fait, la boucherie, elle donne sur la cour derrière. Et au fond de la cour, il y a la chambre froide de la boucherie ! Et très rapidement, j'ai négocié deux mois de loyer de franchise et j'ai refait un peu l'appartement, pour lui faire un bar, enfin tu vois un peu, c'était très sympa. Et à cette époque là, rapidement, j'ai rencontré ma compagne avec qui j'habite aujourd'hui ». (Julien)

Sophia, née à Versailles en 1980, a passé son enfance et une partie de sa jeunesse entre Versailles et le Chesnay (78), dans une maison avec ses deux parents, puis en appartement avec sa mère, puis seule dans un studio acheté pour elle par sa mère à Versailles. Elle emménage à Paris à 24 ans, dans le 5^e arrondissement, en colocation avec une amie, peu après sa rencontre avec Julien. Une fois ses études d'architecture achevées, elle décide de s'installer avec lui et de devenir propriétaire.

« J'ai connu le quartier parce que Julien y habitait. Je connaissais pas trop, un peu les commerces proches de l'appart de Julien. C'est aussi un des seuls qu'on pouvait s'offrir en achat ». (Sophia)

Par ailleurs, l'agence d'architecture où elle a été engagée travaille sur la construction d'un immeuble neuf rue Myrha. Sophia connaît le « plan d'action Château-Rouge », mais aussi les autres projets de rénovation urbaine du nord de Paris : « je savais que c'était un quartier en mutation ».

Fin 2006, ils se mettent à chercher dans le quartier, de manière systématique : par les agences, de particulier

à particulier, mais aussi par le bouche à oreille.

« Au final, on a signé avec une agence. Moi je prospectais un peu dans le coin. On a pris maille à partir avec les agences du quartier. En fait, on a eu vent de cet appartement, pendant un temps, on savait pas comment le visiter, on y arrivait pas. Et dans le même temps, on visitait des trucs avec Auburtun et ils nous ont fait visiter celui-là. On avait repéré un petit peu l'immeuble. Mais je te dis, on cherchait vraiment dans ce coin. Il y a quoi, 300 m ». (Julien)

Le caractère très populaire du quartier leur plaît plus ou moins, mais sa situation est très avantageuse pour tous les deux.

« T'es au pied du métro. Tu montes, t'es dans Montmartre. Donc t'as ça, sans avoir les inconvénients du prix ». (Julien)

Cependant, en plus de s'installer en couple et de devenir propriétaires, le projet de Julien et Sophia était de se constituer un capital économique et de vivre une première expérience de transformation de logement (chapitre 5), avant de se lancer rapidement dans l'achat et la transformation d'une surface plus grande, ce que devait leur permettre la vente de ce premier appartement.

« On cherche une surface brute, plus grande, pour y passer au moins dix ans, avec des enfants. On cherche déjà en fait. Soit Paris, soit en petite couronne. On verra en fonction des occasions ». (Sophia)

« Notre rêve c'est d'avoir... On veut faire un loft. [...] On est pas à plaindre hein. Mais au regard de ce que ça coûte on a pas un budget très important. Donc on cherche ça. Et en fait on a... Bon, les prix de l'immobilier sont arrivés à un top, nous on a emprunté 110%, sur 30 ans, donc on a pas de marge de manœuvre financière. C'est de l'épargne pour nous, parce que nous on a acheté en se disant : bon on achète, mais ce qu'on va épargner, par rapport à un loyer. Donc si ça baisse, l'épargne elle fond comme neige au soleil. Alors j'ai fait mes calculs, voilà ça a pas encore basculé, il y a un danger. Qu'on imaginait pas forcément il y a un an, un an et demi. Alors qu'aujourd'hui, vu la configuration de l'appartement, le charme qu'il a, etc... On devrait le vendre très cher par rapport aux prix du quartier. On peut en tirer un petit peu pour pouvoir faire les travaux dont on aura besoin ». (Julien)

(L'appartement de Julien et Sophia est déjà évoqué au chapitre 5 : photographie 5.12)

Les stratégies mises en place en vue d'un logement ne sont d'ailleurs pas l'apanage des seuls propriétaires. Des locataires ont aussi pu mettre à profit leur connaissance des acteurs et des enjeux de la rénovation du quartier, afin d'obtenir un logement dans les nouveaux immeubles du parc social. C'est ainsi le cas de Jérôme, 32 ans, (évoqué lui aussi dans le chapitre 5), responsable associatif pendant un moment dans le quartier, qui, du fait de ses liens professionnels et amicaux avec l'adjoint au maire chargé du logement, a obtenu en 2006 un appartement neuf de deux pièces dans l'immeuble de logement social rue Léon. Ce logement lui a été attribué au titre de la commission « mixité sociale ». Enfin, la Semavip, qui gère le relogement des locataires expulsés, fait état de situations où des individus se sont stratégiquement installés dans des immeubles susceptibles d'être démolis dans les années à venir. Je n'ai pas rencontré ce type de situations, excepté le cas un peu confus de Véronique, qui a ouvert dans les locaux de la Semavip un salon de thé-atelier de couture (évoqué dans le chapitre 5) tout en étant propriétaire depuis quelques années à peine d'un logement dans un immeuble très vétuste de la même rue. En 2008, bien qu'affirmant haut et fort qu'elle ne vendrait jamais son appartement au prix du domaine à la Semavip, elle cherchait à négocier un relogement en tant que locataire dans le logement situé juste au dessus de sa boutique. Pour cela, elle, sa mère et sa sœur (résidant également dans le quartier) faisaient jouer toutes leurs relations, auprès des élus municipaux et de la Semavip (l'ouverture de la boutique servant alors de faire valoir à l'opération de transformation des activités commerciales rue Myrha).

Les installations qui révèlent les stratégies résidentielles les plus réfléchies sont finalement celles qui associent dans différentes proportions les quatre critères de choix décrits dans cette section : la possibilité d'un logement associée au choix de la centralité, à la connaissance du quartier et à celle d'un contexte général ou particulier. Cependant, leur élaboration et leur mise en place grâce à la connaissance d'opportunités ou des évolutions du marché local de l'immobilier ne présage pas de

leur réussite. Tous ceux qui se lancent dans ce type de démarche ne maîtrisent pas tous les éléments du contexte et peuvent faire des erreurs. Cela a d'ailleurs été le cas de Sophia et de Julien, qui ont vendu leur logement en 2008 pour acheter avec un autre couple une ancienne imprimerie dans un autre secteur de la Goutte d'Or. Ce second projet a échoué alors qu'ils avaient déjà signé la vente de leur appartement, à un prix moins élevé que ce qu'ils auraient souhaité, ce qui les a contraints à retourner à un statut de locataires, dans le 10^e arrondissement. Toutefois, cet échec de leur stratégie n'atténue en rien la spécificité des critères qui les ont amenés à s'installer à Château-Rouge.

Au total, si les raisons de s'installer à Château-Rouge sont très différentes d'un enquêté à l'autre, deux facteurs sont essentiels à leur compréhension : le contexte du quartier ou de l'immeuble, au moment où ils s'y installent, et leurs caractéristiques individuelles (socioéconomiques, sociodémographiques, culturelles, etc.). Qu'il s'agisse des cycles urbains qu'a connus le quartier, ou du cycle de vie des individus enquêtés, les temporalités jouent ici aussi un rôle fondamental.

7.1.2 Rester à Château-Rouge

Comme le fait de s'installer à Château-Rouge, y rester pendant une longue période (ou envisager d'y rester), ne revêt pas la même signification en fonction des époques, des logements et des individus enquêtés. Les structures du quartier, les transformations de la ville et plus largement du contexte constituent un champ de contraintes dans lesquelles tous les individus n'ont pas la même marge de manœuvre. Si certains sont captifs du quartier et y demeurent contre leur gré, la stabilité peut, elle aussi, « être le résultat d'un choix » (Grafmeyer, 2010 : 45). C'est dans ce sens que je l'analyserai ici, en mettant en lumière les degrés de contraintes qui pèsent sur chacun et la manière dont est appréhendée l'idée de rester.

Des contraintes très fortes pèsent parfois sur des individus qui peuvent en conséquence se considérer comme « captifs » ou « coincés ». Ce sont, dans un premier temps, tous ceux pour lesquels trouver un autre logement est ou sera difficile : résidents du parc social, personnes hébergées chez des tiers, ou propriétaires occupants installés de longue date dans le quartier. Si pour ces derniers, la revalorisation des années 2000 a créé des conditions nouvelles qui ont permis à beaucoup de vendre et de partir, une partie d'entre eux est restée. À l'exception de l'immeuble neuf de logement social, tous les immeubles enquêtés comptaient en 2007 des résidents installés dans le quartier depuis plusieurs décennies (quelques uns depuis plus de 50 ans). Plusieurs sont partis ou décédés entre 2007 et 2011, mais cette présence résidentielle est aujourd'hui encore une réalité. En 2009, l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge » a aussi permis d'en capter un certain nombre : 18 enquêtés (sur 187) ont indiqué résider dans le quartier depuis plus de 40 ans (le maximum étant de 66 ans). Paradoxalement, ces très anciens résidents sont ceux qui dénigrent le plus le quartier, tout en montrant aussi leur attachement : « *c'est dégueulasse, de pire en pire* » (homme, 77 ans, né en Italie, résidant depuis 45 ans à Château-Rouge), « *c'est moche, c'est le bordel* » a indiqué une femme, de 81 ans (née en Seine Maritime, résidente depuis 45 ans) qui précise aussi « *c'est mon quartier* ». Un autre enquêté a qualifié le quartier de « *pas jojo* », de « *plus en plus en plus le cirque* », tout en spécifiant bien à la fin du questionnaire qu'il était très fier d'être « *né dans le 18^e et de vivre là depuis longtemps* » (homme, 80 ans, résidant depuis 58 ans à Château-Rouge). D'autres raisons que celle d'avoir simplement un logement les maintiennent dans le quartier : les habitudes, l'entourage, le goût de l'urbanité et des quartiers populaires ou tout simplement le manque de perspectives ailleurs (encadré 7.5).

Sans être aussi attachés, certains nouveaux résidents, locataires ou propriétaires, peuvent se sentir aussi plus ou moins captifs de leur situation, ou face à une absence de choix. Josué et Amandine, 33 et 29 ans, travaillant dans le secteur de la finance pour lui et dans la mode pour elle, ont acheté en 2008 un appartement de trois pièces, au premier étage au dessus d'un commerce de tissus africains, dans l'immeuble de « type 1900 ». Symboliquement, affectivement, mais aussi économiquement, ce

premier achat a beaucoup représenté pour eux. Ils se sont fortement appropriés le logement, qui sert également à Amandine de lieu de travail, sans pour autant investir réellement le quartier dans lequel ils se sentaient « *totalelement étrangers* » et qu'ils ne connaissaient pas avant la visite effectuée par l'ancien propriétaire (un agent immobilier, qui avait transformé l'appartement et y avait vécu plusieurs années). Leur malaise était perceptible, même si, parlant de leurs projets résidentiels en 2009, ils précisaient avoir envie de « *se poser* » quelques années, de découvrir plus qu'ils ne l'avaient déjà fait ce quartier « *sympa* », « *atypique* », « *un peu village africain* ».

Encadré 7.5. Une vie passée dans un quartier... difficile à quitter

Suzanne, la plus ancienne résidente du quartier rencontrée dans le cadre de l'enquête « suivi d'immeubles », s'est installée à Château-Rouge en 1952, à 20 ans, lorsqu'elle s'est mariée et a quitté le domicile de ses parents dans le 11^e arrondissement. À l'époque, la crise du logement très aiguë, qui touche toutes les villes françaises et particulièrement la capitale, rend difficile l'accès à un logement pour les jeunes ménages. Elle estime qu'elle et son mari ont eu beaucoup de chance de trouver un appartement dans l'immeuble de « type parisien » de la rue de Suez. Ils sont restés dix ans locataires d'un logement d'une pièce, sans salle de bains, avec leurs deux filles nées les années qui ont suivi leur installation. En 1962, ils achètent un appartement de trois pièces sur le même palier et y élèvent leurs filles (scolarisées rue Doudeauville, baptisées et mariées à l'Église Saint-Bernard). Après leur divorce en 1971, elle rachète la part de son ex-mari et devient l'unique propriétaire du logement. Son nouveau mari s'y installe, et ils passent tous deux leur retraite, jusqu'à ce qu'il décède en 2006. Suzanne passe alors une année seule. Ses voisins de longue date sont presque tous partis en quelques années, ses filles sont en province et le quartier lui est de plus en plus étranger, mais son mari et ses parents reposent au cimetière de Saint-Ouen. Durant l'été 2007, elle songe à vendre, puis se ravise et décide de rester.

« Moi mes voisins ils sont partis et quand ils me téléphonent, ils me disent « mais vous êtes toujours là Madame [Suzanne] ? », d'un air de dire « mais c'est pas possible ». C'est pas possible. On peut pas circuler. Ils sont les maîtres du quartier. [...] »

Vaut mieux que je vende et que je m'en aille, je sais pas où. [...] C'est qu'en province j'ai regardé et c'est pour ça que j'ai pas vendu ici, parce que j'avais pas assez, vu mon âge... J'avais trouvé une maison, c'est vrai, à côté de ma fille, j'ai eu le coup de cœur. Mais à mon âge maintenant, 75 ans, on ne me prêtera pas d'argent. Fallait que je pense au notaire, fallait que je pense au déménagement, fallait que je pense à des tas de choses quand même et là c'était trop juste. Surtout que c'était plus cher que ce qu'ils me donnaient. Alors, j'ai dit là je peux pas. Bon, c'était un coup de cœur. C'est encore autre chose. Je peux quand même prendre quelque chose. Mais là je suis quand même un peu retenue, pour aussi un peu... Ma fille comprend pas, mais bon moi j'ai mon mari... ».

(L'appartement de Suzanne est déjà évoqué au chapitre 5 : photographies 5.8)

Les conditions des prêts bancaires, notamment des prêts à taux zéro, peuvent contraindre les primo-accédants à rester plusieurs années avant de pouvoir vendre ou mettre en location leur bien. Cette contrainte peut s'avérer pesante, ce que ressentait Hélène, l'épouse d'Éric (l'humanitaire évoqué plus haut), quelques mois après son installation. Après l'enthousiasme des débuts, elle se sentait mal à l'aise dans le quartier, « *toujours remise à [sa] place de petite blanche, bobo, qui a pu s'acheter un appart parce qu'elle est en couple, avec deux salaires* ». Situé au deuxième étage, leur appartement est proche du passage de la rue et des activités commerciales. En plus du bruit, parfois lié aux trafics ou à des altercations, cette localisation rend plus visible qu'à d'autres le quotidien d'un quartier encore très populaire, particulièrement pour Hélène, qui travaillait de nuit et se reposait chez elle la journée. Observatrice chaque jour du retour des enfants des écoles, au sein desquelles elle ne percevait aucun mélange social, elle s'inquiétait du niveau scolaire et des risques de racket. Cette question était d'autant plus aiguë qu'en 2008, elle et son mari envisageaient eux-mêmes d'avoir bientôt des enfants. Une des deux chambres de l'appartement était, en prévision, très peu meublée. Hélène avait alors précisé que ses voisins, avec une petite fille de deux ans, n'en pouvaient plus et avaient mis leur appartement en vente. Malgré ces doutes et ces appréhensions avoués, ainsi qu'une succession de difficultés au sein

de leur copropriété, Hélène et Éric sont restés. Ils ont eu un premier enfant en 2009 et un second en 2011, pour lequel ils « *poussent les murs* » et réaménagent la chambre du premier. À partir de 2012, ils pourront mettre l'appartement en vente ou en location, pour quitter le quartier (évitant ainsi les écoles) et/ou pour trouver un logement plus grand et plus adapté à la taille de leur famille.

Les prix des loyers, plus bas en moyenne que dans le reste de la capitale, incitent nombre de locataires à rester durablement dans leur logement. C'est un moyen pour certains de mettre de l'argent de côté en vue d'une acquisition future, à Paris ou en province ; pour d'autres, qui n'ont pas connu de changements familiaux ou professionnels, il s'agit d'un provisoire qui a duré.

Chez ceux qui ont des contraintes moins fortes (financières ou affectives), le fait d'être resté dans le quartier ou de vouloir y rester varie en fonction de différents facteurs. La proximité de connaissances peut jouer un rôle important, mais pas exclusif, comme la possibilité de profiter régulièrement d'un autre lieu de résidence, la mise à profit de la situation de centralité et enfin les étapes du cycle de vie. Enfin, la proximité de parents vieillissants, ou d'enfants, est un élément important expliquant la stabilité (ou les projets de stabilité). Dominique, lors d'un premier entretien en 2006, trouvait la situation du quartier optimale puisqu'elle lui permettait de rendre visite toutes les fins de semaine à sa mère dans le 11^e arrondissement, mais aussi de voir ses fils dans le 17^e arrondissement. Sa mère est décédée fin 2008, ses fils se sont installés en 2010 l'un à Reims et l'autre au Japon, mais ces événements n'ont pas remis en question ses choix résidentiels (encadré 7.6).

Encadré 7.6. Rester durablement dans le quartier : l'exemple de Dominique

Né à Drancy (93) en 1956, Dominique a grandi en Seine-Saint-Denis. À 21 ans, il s'installe avec celle qui deviendra son épouse dans un studio « *rue Eugène Sue, dans le 18^e. Et c'est là que je suis devenu parisien !* ». Leur premier fils naît rapidement après et ils s'installent dans un logement au titre du 1% patronal, dans le 17^e arrondissement, par le biais du travail de sa femme : « *rue Colette. Alors là, c'était pas mal non plus, face à un square. Et là on est resté pendant pas mal d'années, donc jusqu'en 96* ».

Suite à son divorce Dominique s'installe seul, en 1996, dans l'immeuble moderne de la rue Doudeauville :

« C'est les circonstances qui ont fait que j'ai dû en chercher un [un appartement], vite fait en plus, en urgence, si on peut dire, et donc j'avais le choix, j'ai essayé de louer, j'ai vu les files d'attente pour un malheureux studio, c'était infernal. Donc, comme j'avais un peu d'argent de côté, j'ai franchi le pas quoi. Je suis tombé sur cette occasion [un appartement de 2 pièces, de 45 m², avec un balcon donnant sur la rue Doudeauville, trouvé par le magazine De Particulier à Particulier].

Les prix de l'immobilier relativement bas dans le quartier à cette époque (moins de 11 000 francs le m² précise-t-il) lui permettent de passer du statut de locataire (de l'appartement qu'il occupait avec sa famille) à celui de propriétaire.

« Je connaissais un peu, puisque j'avais un de mes fils qui avait un copain qui habitait rue Doudeauville, un peu plus haut que là où j'habite. Et puis donc, quand il venait chez nous, qu'il restait tard, j'allais le raccompagner, donc je connaissais le passage. Ça m'a pas surpris... ».

C'est donc avec une bonne connaissance du quartier, de ses rythmes liés aux activités commerciales et notamment du bruit, que Dominique prend la décision d'acheter cet appartement. Par ailleurs, il y passe toutes ses fins de semaine :

« Je suis parisien. J'ai pas envie de m'échapper à la campagne le week-end. De toute façon j'ai des choses à faire. Entre autres, le samedi, bon il y a ma mère qui est âgée, je vais lui faire ses courses, ça prend déjà pas mal de temps... Le dimanche, ça dépend... Je vais pas aller faire cinquante bornes et passer les embouteillages pour revenir... ».

En septembre 2008, sa mère décède. Peu de temps après, son fils aîné, qui décide de reprendre des études, s'installe chez lui, jusqu'en 2010. Dominique n'a aucune intention de partir ailleurs. Sa rue a été rénovée en 2009, son appartement a encore pris de la valeur et sans s'investir du tout dans le quartier, il s'y sent bien.

En plus de l'entourage familial immédiat, la proximité des amis, facteur non négligeable lors de l'installation, joue un rôle important dans le fait de rester. Bien que son colocataire envisageait dès 2007 de partir s'installer ailleurs (il est effectivement parti au premier semestre 2011), Carine ne comptait pas quitter ce quartier, qui lui permet de profiter de la centralité parisienne (spectacles, amis, restaurants, bars), ainsi que des lieux culturels ou festifs, tout en travaillant à Creil (60). Elle envisageait de garder l'appartement à son nom ou d'en trouver un autre dans le même périmètre que le précédent.

La double résidence, ou la possibilité de passer régulièrement du temps dans un autre lieu, sont des éléments, qui, même s'ils sont difficiles à quantifier, permettent d'expliquer le maintien dans le quartier (Bonvalet, Villanova, 2003). Pour certains locataires, le logement à Château-Rouge est un pied-à-terre à Paris, le temps d'une mission ou d'un contrat à durée déterminée, avant de rentrer dans leur région ou ville d'origine. Pour d'autres, plutôt propriétaires, c'est un lieu de vie qu'ils alternent avec d'autres espaces, au sein d'un véritable système résidentiel. Ainsi, Florent, comédien né en 1978, résidant d'un appartement d'une pièce dans l'immeuble de « type parisien » rue de Suez, qu'il a complètement réaménagé, vit six mois par an en Inde, où il fait partie d'une troupe de théâtre traditionnel. Le reste de l'année, il réside à Château-Rouge et travaille à Paris, tout en passant beaucoup de week-ends à Angers, chez des membres de sa famille. Au fil de l'entretien, Florent reconnaît qu'il est dans le quartier « *sans y être vraiment* ». Par ailleurs, l'appartement (dont il est propriétaire) s'est révélé un moyen pour lui de partir souvent : sa mise en location sur des périodes de plusieurs mois (à des connaissances ou des personnes cherchant un logement à Paris le temps d'un stage) lui finance ses voyages en Inde. Son exemple, loin d'être un cas unique, est révélateur du fait que, pour certains résidents, rester dans le quartier n'est possible qu'à la condition de le quitter souvent. Même une personne aussi ancrée que Lorraine justifie le fait de passer un grand nombre de ses week-ends en famille à Senlis (60) pour « *aller en forêt* », par « *besoin de sortir du quartier, de m'aérer la tête* », ce qu'elle considère comme « *sans doute normal quand on habite un quartier comme celui-ci* ».

Enfin, les étapes du cycle de vie sont des éléments déterminants dans le choix de rester ou de partir. L'arrivée d'un enfant est bien connue comme facteur de mobilité résidentielle, *a contrario*, ne pas en avoir ou ne pas en envisager prochainement sont des facteurs pour rester dans le logement à Château-Rouge, à l'exemple d'Adeline et d'Alice :

« Est-ce que vous envisagez de changer de logement ?

À quel terme ?

À court, moyen ou long terme...

Oui. Oui. Dans l'hypothèse où nous faisons des enfants... (rire). Mais je sais pas. Dans le cas où on agrandirait la famille, on changerait de logement. Mais si [Guillaume] était là, je pense que le terme sur lequel on s'accorderait serait pas du tout le même ! Vous pouvez mettre... moyen terme ! » (Adeline, 30 ans, propriétaire, en couple)

« Je sais que je devrais changer, parce que j'espère quand même un jour fonder une famille et qu'ici ce sera compliqué. Je sais que ce sera pas facile de quitter cet appartement. Il représente beaucoup de choses pour moi. Il représente un premier achat. Il représente une installation. Voilà, parce qu'acheter pour moi c'est aussi s'installer un peu dans la durée. Et la notion d'installation pour moi est pas si évidente que ça... Parce que j'ai... Bah comme vous l'avez vu j'ai pas beaucoup d'ancrage quoi. J'ai pas de maison de famille, j'ai beaucoup bougé, beaucoup déménagé. C'est la première fois que je... Que c'est un bonheur de me poser et de m'installer. [...] Mais bon ça n'empêchera pas que ça restera un 6^{ème} étage sans ascenseur et que si un jour je suis enceinte et que j'ai un petit... C'est un peu compliqué. Voilà ». (Alice, 37 ans, propriétaire, célibataire)

À moins qu'ils ne soient contraints par les conditions de leurs prêts, comme Hélène et Éric, cette étape des enfants à venir est déterminante chez les résidents jeunes. La taille et la configuration des logements, mais aussi l'ambiance générale du quartier sont des facteurs qui pèsent beaucoup dans la décision de rester ou de partir.

Pour les personnes plus âgées, cette question prend de l'importance au moment de la retraite. Certains peuvent décider de partir, particulièrement ceux qui ont de la famille en province ou dans leur pays d'origine. Au contraire, d'autres peuvent faire le choix de rester, pour profiter de la centralité parisienne, de leur famille ou de leurs amis. Pour d'autres encore, c'est l'incertitude qui domine, à l'exemple de Jeanine, revenue pour s'occuper de sa mère, et qui envisageait d'y rester seulement jusqu'au décès de cette dernière. Sa mère est morte en 2010, mais Jeanine est finalement restée, même si le quartier lui déplaît de plus en plus : « *J'aimais beaucoup ce quartier, j'y ai beaucoup de souvenirs. Vous savez, quand on habite un quartier depuis si longtemps...* ». Comme pour beaucoup de personnes de sa génération arrivant à la retraite sans l'avoir vraiment préparée, Jeanine n'a pas de réel projet, qu'il soit résidentiel ou social.

Au total, les personnes dont les actes ont été les plus en phase avec leurs projets de stabilité (enquêtées de 2007 à 2011) sont : les occupants des logements les plus grands (dans le parc social et dans le parc privé) et les personnes seules ou en couple sans enfants à charge, à l'exemple de Carine, d'Alice ou de Dominique évoqués ci-dessus. Comme ailleurs, les personnes ayant vécu longtemps dans un lieu ont du mal à le quitter, quelles que soient les contraintes qui pèsent sur elles. Quant aux nouveaux résidents, arrivés depuis quelques années, ils font le choix de se sédentariser un certain temps ou de quitter rapidement le quartier. Pour certains, ce qui était envisagé comme provisoire devient un ancrage durable ; pour d'autres, qui envisageaient au contraire de rester, le départ peut être accéléré. Le statut d'occupation joue un rôle important, mais pas exclusif d'autres facteurs : les locataires, comme les propriétaires occupants ou même les personnes hébergées gratuitement peuvent être très stables, ou au contraire repartir vite. Plusieurs facteurs permettent d'expliquer cette mobilité résidentielle de départ.

7.1.3 Quitter le quartier

En étudiant le fait de s'installer et de rester à Château-Rouge, les premières sous-sections de ce chapitre se sont attachées à montrer la diversité des raisons à l'origine de ces choix résidentiels. Il en est de même concernant le fait de quitter le quartier. Deux séries très classiques d'éléments permettent de rendre compte de cette mobilité résidentielle¹ : les éléments liés aux trajectoires individuelles des uns et des autres (changements d'ordre professionnel ou familial) et des éléments d'ordre plus structurels ou contextuels (liés au quartier ou au logement).

Les trajectoires individuelles jouent un rôle important dans beaucoup de départs : « un événement déstabilisant fait irruption dans le cours ordinaire de la vie » et nécessite un changement de lieu de résidence (Grafmeyer, 2010 : 48). Ces éléments sont globalement de deux ordres : professionnel et familial. Mutation et rapprochement de conjoint pour les fonctionnaires, changement d'emploi ou de site pour les salariés du secteur privé, les raisons professionnelles sont nombreuses, à Château-Rouge comme ailleurs. Les motifs d'ordre familial sont également fréquents : départ du quartier pour se mettre en couple, avant ou après la naissance d'un enfant, après une séparation. Conformément à des caractéristiques générales de la population française, cette mobilité résidentielle touche plutôt des personnes jeunes. Par ailleurs, il s'agit dans beaucoup de cas de trouver un nouveau logement pour répondre à des besoins familiaux (en termes de taille, de confort ou de qualité du quartier ; encadré 7.7). L'arrivée de la retraite est aussi un facteur de mobilité chez les personnes plus âgées, les baby-boomers dont les carrières professionnelles arrivent à leur terme pour certains dans le milieu des années 2000 (Bonvalet, Ogg, 2009). Enfin, pour des personnes très âgées, le vieillissement, l'inadaptation au logement, la maladie ou le décès du conjoint sont également des facteurs de départ.

¹ Cette mobilité concerne autant des départs de personnes rencontrées dans le cadre de l'enquête que de départs relatés par d'autres (ne serait-ce que par les occupants suivants du logement).

Indépendamment des trajectoires individuelles, des événements contextuels, directement liés à des questions de logement, sont aussi facteurs de mobilité résidentielle. Certains départs sont déclenchés par les propriétaires bailleurs qui souhaitent récupérer pour eux le logement, le mettre en vente, ou augmenter le loyer. C'est le cas d'Abdallah, commerçant originaire du sud tunisien et propriétaire d'une boulangerie rue Doudeauville, qui, après avoir vécu à Château-Rouge de 1986 à 2001 est parti s'installer en famille à Saint-Denis (93). S'il ne cache pas qu'il en avait assez de l'ambiance animée du quartier, particulièrement certaines nuits, c'est l'augmentation de son loyer qui a accéléré son départ : *« c'est pour cette raison aussi que je suis parti, je pouvais plus payer »*. Difficile à quantifier, ces départs pour cause d'augmentation des loyers sont une réalité. Quelques locataires, rencontrés dans le cadre de l'enquête « suivi d'immeubles », mais aussi lors de « l'enquête sur les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge », ont confié leurs craintes à ce sujet, à l'exemple de cette enquêtée (44 ans, née en France, locataire depuis douze ans) : *« j'ai peur en voyant le quartier trop changer, j'ai peur de plus pouvoir payer si les prix augmentent trop »*. Des propriétaires peuvent aussi se trouver fragilisés, notamment par les travaux votés par les copropriétés. *« Les gens avec de l'argent veulent transformer le quartier à leur image »* explique Victor, 36 ans, qui se définit comme *« artiste en difficulté »*, locataire depuis 2003 d'un studio dans l'immeuble ancien rue Doudeauville. Très vindicatif envers les jeunes *« bobos »* qui font monter la valeur de l'immeuble, au détriment des *« petites vieilles qui peuvent pas payer le ravalement »*. Par ailleurs les expulsions de locataires pour défaut de paiement des loyers ont aussi été, et sont encore, facteurs de mobilité résidentielle forcée.

Enfin, la démolition en une dizaine d'années de près de 500 logements occupés (chapitre 5) par les pouvoirs publics représente le plus grand facteur de mobilité résidentielle. Cette mobilité contrainte est parfois dramatique : vieilles personnes très ancrées, locataires en fin de bail qui ne sont pas relogés par la Ville de Paris. Pour d'autres, malgré la violence de l'opération (chapitre 5), ce départ sous contraintes n'est pas exempt de choix et, bien que la marge de manœuvre soit minime, ils peuvent sous certaines conditions, arbitrer entre un relogement au plus près ou au contraire l'installation dans un nouveau lieu de vie (Grafmeyer, 2010 : 47).

Ahmed, 73 ans, propriétaire occupant d'un deux pièces dans l'immeuble de « type faubourien » rue Myrha, a accepté de le vendre à l'amiabie à la Semavip dès la DUP de juillet 2007. C'est le premier de l'immeuble à être parti, pour devenir locataire d'un logement de type PLUS, dans le secteur sud de la Goutte d'Or. Solange, 53 ans, a fait le choix inverse. Elle vivait avec sa fille adulte handicapée dans le même immeuble, dans un appartement de deux-pièces également, en tant que locataire. Son mari est mort, toutes les deux vivent en partie grâce à l'allocation adulte handicapé de la fille. En 2008, Solange est ouverte à toute proposition, mais précise tout de même *« tout sauf la Goutte d'Or »*. La Semavip lui a fait une première proposition dans le 15^e arrondissement (en lui expliquant bien que, si elle la refusait, la seconde ne serait pas forcément meilleure), que Solange trouvait *« trop riche »*. Elle aurait préféré le 9^e ou le 10^e, mais, conformément à son choix, elle a pu quitter le quartier. Pour certains locataires enfin, la rénovation s'est avérée une véritable chance. Évariste¹, 39 ans, né au Congo et arrivé en France en 2001, titulaire d'une carte de séjour de dix ans et travaillant comme intérimaire dans le bâtiment, habitait dans une toute petite chambre, sans eau et sans cuisine, dans un immeuble de la rue des Poissonniers concerné par la deuxième DUP. Relogé dans un immeuble du 20^e arrondissement, il était très satisfait de s'installer durablement dans le parc social de la Ville de Paris, fermé pour lui auparavant (en tant que célibataire et compte tenu des listes d'attente).

¹ Évariste n'a pas été rencontré dans le cadre de l'enquête « suivi d'immeuble », mais de manière informelle dans l'espace d'attente des locaux de la Semavip, en janvier 2008. À ce moment là, il était très inquiet de son sort, sans informations sur son possible relogement et faisait partie des deux seules personnes encore non relogées de son immeuble (rue des Poissonniers). Nous avons échangé nos coordonnées. En février 2008, je lui ai écrit pour avoir de ses nouvelles et il m'a rappelée pour m'annoncer que sa situation était *« en voie de se régler »*, on lui proposait un relogement. Un rendez-vous a été pris, pour un entretien formel à Château-Rouge, auquel il n'est jamais venu... Son appartement a été muré quelques semaines plus tard et l'immeuble démoli à la fin de l'année 2008.

Encadré 7.7. Le logement : principal motif de départ pour d'anciens résidents qui maintiennent des fréquentations dans le quartier

Dans le cadre de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge », 50 enquêtés ont déclaré être d'anciens résidents. Ils ont pu être interrogés sur les lieux, parce qu'ils y maintiennent des fréquentations. Cette information a été obtenue grâce aux réponses à la Q8.1 (« *Si vous ne résidez pas à Château-Rouge, y avez-vous déjà résidé ?* »), dont l'objectif était uniquement de vérifier si les usagers non-résidents des espaces commerciaux du quartier y avaient un jour vécu. Il ne s'agissait pas d'obtenir des informations sur eux en tant qu'anciens résidents, même si la Q8.2 (« *Pour quelles raisons avez-vous déménagé ?* ») permettait de connaître de noter les motifs de départ.

Si l'information collectée présente un intérêt réel compte tenu du nombre de personnes touchées, elle est cependant limitée par plusieurs biais importants. Seules des personnes qui maintiennent des fréquentations dans le quartier ont été captées. Celles qui sont parties loin, ou qui ne le fréquentent plus, n'ont pas pu être saisies. Cela entraîne probablement une sous-estimation des motifs de départ professionnels et familiaux, mais aussi une surreprésentation des habitués des commerces (en fonction des types élaborés dans le chapitre 6) et des personnes travaillant dans le quartier. La date du départ n'était pas non plus demandée.

- Certains enquêtés sont partis parce qu'ils ont accédé à un logement (décohabitation, fin d'un hébergement chez des connaissances, accès à un logement en HLM ou à la propriété) : « *j'étais SDF* » (homme, 39 ans, Nogent-sur-Oise, 60) ; « *je n'étais qu'hébergé, j'ai eu un logement pour moi seul* » (homme, 30 ans, Grigny, 91) ; « *j'ai quitté l'hôtel pour un appartement* » (homme, 50 ans, Paris, 15^e) ; « *on m'a donné un autre HLM* » (homme, 47 ans, Paris 18^e, Goutte d'Or sud) ; « *j'habitais chez ma nièce* » (femme, 53 ans, Saint-Denis, 93) ; « *j'étais hébergé, j'ai mon propre appartement depuis* » (femme, 38 ans, Les Ulis, 91) ; « *pour être indépendante, j'étais chez mes parents* » (femme, 46 ans, Paris 18^e, Clignancourt) ; « *pour acheter* » (homme, 32 ans, Argenteuil, 95).

- D'autres sont partis à cause de mauvaises conditions de logement (insalubrité, étroitesse du logement, bruit) : « *c'était trop petit, je suis parti habiter chez mon frère* » (homme, 37 ans, Villetaneuse, 93) ; « *j'ai trouvé plus grand* » (femme, 41 ans, 76) ; « *c'était trop bruyant, la banlieue c'est mieux* » (femme, 27 ans, 95) ; « *pour un appartement plus grand* » (homme, 16 ans, Paris 20^e) ; « *on est partis parce que c'était trop petit* » (homme, 20 ans, Paris 14^e) ; « *immeuble insalubre* » (homme, 58 ans, Paris 19^e) ; « *mon logement était insalubre et le propriétaire ne voulait pas faire de travaux* » (homme, 25 ans, 93) ; « *mauvaises conditions de logement* » (homme, 39 ans, Noisy-le-Sec, 93) ; « *j'ai trouvé mieux ailleurs* » (homme, 61 ans, Paris 12^e) ; « *c'était cher* » (homme, 35 ans, 94) ; « *l'appartement ne me plaisait pas* » (homme, 30 ans, Clichy-sous-Bois, 93). Ou parce qu'ils n'aimaient plus le quartier : « *je suis partie à cause du monde, du bruit, je cherchais un endroit plus calme* » (femme, 61 ans, Maisons Alfort, 94) ; « *à cause des trafics, de la population, du bruit* » (homme, 33 ans, Nanterre, 92) ; « *j'en avais marre du quartier, même si je l'adore* » (homme, 43 ans, Paris 18^e, Clignancourt) ; « *trop animé, trop de bruit* » (homme, 45 ans, 91).

- Une partie d'entre eux sont partis contre leur gré ou ont été expulsés : « *je voulais rester mais le proprio a récupéré l'appartement pour sa famille* » (homme, 36 ans, Beauvais, 60) ; « *viré par le propriétaire* » (homme, 63 ans, Paris 18^e, Clignancourt) ; « *le quartier a été démoli et j'ai été relogé à la Goutte d'Or* » (homme, 63 ans, Paris 18^e, Goutte d'Or sud) ; « *la ville a acheté l'immeuble* » (homme, 67 ans, Montpellier, 34) ; « *j'ai vécu rue de Panama et j'y travaillais, dans un restaurant qui a fermé* » (homme, 42 ans, Paris 18^e, Clignancourt).

- Seuls deux enquêtés ont donné à ce départ des raisons professionnelles, trois ont exprimé avoir eu le désir de changer de ville et une personne a expliqué être partie après une séparation.

Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

Motifs professionnels ou familiaux et amélioration des conditions de logement (souvent en relation avec les étapes du cycle de vie) sont bien, à Château-Rouge comme ailleurs, des motifs de mobilité résidentielle. Il ne permettent cependant pas de rendre compte de toutes les situations de départ, dans le cadre temporel et les espaces étudiés.

En effet, étudier des choix « en situation » implique « de repérer aussi finement que possible tous les éléments de contexte qui structurent les conditions de la prise de décision », ainsi que « les

interactions avec les autres personnes concernées à un titre ou à un autre par la décision » et, enfin, de « chercher à reconstituer le sens que les individus confèrent à leurs actions » (Grafmeyer, 2010 : 47). Or, le contexte (considéré au sens large du bâti, des activités et du marquage social du quartier) peut jouer un rôle important, particulièrement lorsque l'espace étudié est sujet à des évolutions et/ou des transformations. Pour cela, l'analyse des trajectoires individuelles est à mettre en perspective avec ces données contextuelles afin de comprendre comment un environnement qui a pu convenir pendant un certain temps (cinq ans, dix ans, une vie) devient tout d'un coup insupportable au point de décider de le quitter.

En plus de l'inadaptation du bâti aux étapes du cycle de vie (personnes âgées ou parents de jeunes enfants dans des étages élevés par exemple), des éléments directement liés au quartier sont déterminants dans le choix de partir. « Les choix résidentiels ne peuvent être réduits à des calculs avantages/coûts portant uniquement sur les caractéristiques du bien logement proprement dit » (Grafmeyer, 2010 : 48) et, à ce titre, la question de l'école devient un enjeu important, dès la maternelle (Van Zanten, 2010). Plusieurs écoles, publiques et privées, sont présentes dans le quartier, et l'offre privée de proximité (dans le reste du 18^e arrondissement et dans l'ensemble de Paris) augmente la possibilité de choix. Toutefois, compte tenu du caractère très populaire des écoles publiques qui leur fait peur pour leurs enfants, certains résidents des couches moyennes se trouvent face à une alternative : mettre leurs enfants dans le privé (parfois à l'encontre de leurs convictions) ou quitter un quartier qui leur convenait parfaitement tant qu'ils n'étaient pas parents.

Cette inadaptation du quartier aux pratiques de résidents, parfois de longue date, se retrouve aussi dans les activités culturelles et les commerces. Albert a quitté Château-Rouge en 2008 à 56 ans, après y avoir vécu 24 ans. Il s'est installé dans le Marais. L'événement déclencheur a été le squat d'un de ses studios par une famille ivoirienne (encadré 7.1), mais par ailleurs, cela faisait quelques temps qu'il ne se reconnaissait plus dans ce quartier dont il avait pourtant apprécié les aspects populaires pendant des années. L'« africanisation » de l'offre commerciale, ce qu'il ressentait comme une masculinisation et une augmentation de la présence de l'islam dans le quartier, lui rendait les espaces publics difficilement supportables. Par ailleurs, l'arrivée de nouveaux résidents, aux profils de gentrificateurs, lui était tout aussi étrangère :

« J'avais le goût de l'exotisme. Donc pour moi le fait que ce soit un quartier entre guillemets exotique, ça ne me gênait pas. Au contraire... À l'époque. Maintenant j'ai plus de mal, parce que c'est beaucoup plus africanisé qu'à l'époque ».

« Donc c'est pour ça que je ne vis plus ici, parce que dès que je sors, je vois comme une invasion, la violence. Parce que je sais que dans la rue par exemple, les filles si elles sont en pantalon, si elles sont en mini-jupe ou des choses comme ça elles se font houspiller, donc il y a une pression parmi les jeunes adolescentes. Elles peuvent pas être libres et tout ça. Donc j'ai vu cette évolution là, si vous voulez ».

« Ceux qui viennent ici, d'après moi, c'est ce qu'on appelle les Bobos. Ce sont des gens quand même qui ont un emploi, qui ont des revenus, d'un niveau suffisant. Mais qui n'ont pas suffisamment d'argent pour acheter dans un autre quartier de Paris. Mais qui sont à Paris. Donc qui savent qu'en étant à Paris de toute façon leur investissement ne se dévalorisera pas » (Albert, 56 ans, retraité)

En termes d'ambiance et de pratiques spatiales, Albert fait partie des personnes qui perdent leurs repères dans le Château-Rouge de la deuxième moitié des années 2000, après y avoir vécu plusieurs décennies. C'est aussi le cas de Suzanne, qui prend finalement la décision de partir au début de l'année 2008 (encadré 7.8).

Encadré 7.8. Quitter le quartier après 55 ans de vie : l'exemple de Suzanne

Suzanne et son second mari avaient décidé de rester dans le quartier au moment de leur retraite. Elle y avait passé la majeure partie de sa vie et tous les deux y avaient des habitudes bien ancrées. La mort de son mari en septembre 2006 la laisse seule, dans son appartement au quatrième étage sans ascenseur. Ses deux filles sont âgées d'une cinquantaine d'années. L'une vit en Charente, l'autre en région parisienne mais souhaite également s'installer en province. Toutes deux, mais aussi leurs maris et leurs filles respectives, insistent et se mobilisent pour que Suzanne ne reste pas dans son appartement parisien et s'installe dans une maison du centre-ville de Saintes.

Après avoir beaucoup hésité et changé d'avis plusieurs fois, Suzanne décide fin 2007 de vendre et de s'installer au printemps 2008 près de sa fille aînée, à Saintes. Si les motifs familiaux sont très forts dans le processus qui l'a fait aboutir à cette décision, elle met aussi en avant des raisons liées au quartier.

« Moi et puis le quartier, c'est terminé. Je suis pas raciste, mais là il y en a trop. Et puis moi j'arrive à un âge où j'ai 75 ans, faut monter quatre étages. Et moi ici je suis seule. Donc je profite de partir parce que j'ai ma fille en Charente. Et qu'elle sera quand même... C'est pas qu'elle va habiter avec moi ou que je vais habiter avec elle, mais il y a quand même un soutien pour moi. Et j'ai une petite fille qui a cinq petits-enfants [...]. Parce que je suis encore bien. Ça me faisait peine, parce que j'étais trop habituée au quartier, j'aimais bien. Mais maintenant c'est plus la peine. [...]

Vous êtes contente ?

Oui, je suis contente. Parce que en principe j'aurais rien à faire. Il y a la salle de bains avec la douche, des toilettes en haut, des toilettes en bas. Et j'ai ma fille à côté, à dix minutes de voiture. Et j'ai ma petite-fille aussi. Donc c'est ça qui m'a conquise ici. Et puis voilà quoi. Sinon, je serais restée ici. Mais ici je vais rester toute seule. J'ai mon autre fille qui va s'en aller dans les Alpes, justement. À côté de sa fille. Elle quitte la région [parisienne] dans quelques années, mais moi qu'est-ce que je fais ? Même si je vends et que je vais en maison de retraite ? Ils veulent pas que j'aille en maison de retraite.

Parce que la dernière fois, quand je vous ai vue...

Oui, mais j'étais comme-ci, comme-ça. J'ai sauté le pas la semaine dernière, c'est pas vieux.

Qu'est-ce qui vous a décidé ?

Bah c'est-à-dire que ma fille, elle m'a... Et puis on m'a relancée, si vous voulez. Century 21. Pas tellement ici, mais là-bas, « Je vous ai trouvé une petite maison », c'est ma fille qui est allée la visiter, parce que je pouvais pas descendre [...]. Et puis j'ai sauté le pas mardi. Comme j'ai été voir le docteur en même temps, mon docteur je lui ai dit « je saute le pas » et il m'a dit « c'est très bien, vous avez très bien fait, parce que vous pourrez pas toujours monter quatre étages ». Et c'est comme ça que je suis descendue quarante-huit heures[...] j'ai dit « allez, on y va ». Donc c'est un peu par la vieillesse et puis par le quartier quand même. [...]

Oui. J'ai quand même ma famille, mes enfants faut bien que j'en profite un tout petit peu quand même. Je vous garantie que je serais bien restée ici. Même, il y a la tombe de mon mari. Mais pour l'instant, je le laisse là. C'est un peu... La dame que j'ai vue hier, elle a mis mon père en terre, il y a quarante ans que je la connais et que j'ai confiance. Je peux être partie, le travail sera fait, l'entretien est fait, mes fleurs je peux dire que c'est mis comme il faut. Donc j'ai dit il y a pas de raison. Mais je vous dis pas que comme j'habiterai à côté de la gare, que je reviendrai pas sur la tombe de temps en temps. J'aurais que ça à faire. Je vous dis pas que je viendrai tous les mois, mais je viendrai au moins une fois par an. Je verrai quand même. Parce que ici après je verrai plus personne. Après c'est des amies... J'ai beaucoup de dames ici, qui commencent déjà à vieillir aussi.

Et elles, elles ont pas envie de partir ?

Bah je sais pas, non. Peut-être que je vais peut-être encore ouvrir la porte ».

Sans avoir vécu aussi longtemps à Château-Rouge qu'Albert et Suzanne, des résidents installés depuis moins de dix années ont indiqué partir ou vouloir partir par fatigue du quartier, de l'ambiance, du bruit, alors que c'est parfois ce qu'ils ont apprécié pendant longtemps. Paul, le colocataire de Carine, s'y est installé en 2002. À l'époque, jeune agrégé, il arrive directement de Toulouse où il a fait ses études, mais sa famille est originaire de l'Ariège où il a grandi. Il trouve rapidement cet appartement de trois pièces, dont le loyer de 750 € est parfait pour lui, à condition d'être en colocation. J'ai déjà évoqué la proximité de la gare du Nord, primordiale pour lui afin de pouvoir concilier vie parisienne et travail dans un collège de l'Oise. Enfin, lors d'un premier

entretien en 2007, il évoque aussi le côté plaisant de ce quartier populaire et cosmopolite comme « *une raison venue s'ajouter aux autres* ». Six mois plus tard, lors d'un second entretien, Paul est plus blasé que la première fois. Il perçoit une dégradation du quartier, plus de vendeuses à la sauvette qui bloquent le passage, « *carrément des étals de fringues entiers en août* », le matin quand il part à six heures pour la gare du Nord, il voit « *plus de pauvres types qui se battent à cause du crack* ». Paul se demande alors « *si cette perception est subjective parce qu'il en a marre ou objective si c'est vrai* ». Par ailleurs, lui qui allait beaucoup les trois premières années avec son ancien colocataire à l'Olympic Café, il n'y met plus les pieds, faute de temps et parce qu'il « *ne [se sent] plus dans ce côté « bobo poseur » de l'Olympic qui [le] gonfle un peu* ». Au printemps 2011, fatigué du quartier après neuf années, il le quitte pour s'installer en couple dans un autre arrondissement parisien.

Plus brutalement, d'autres partent parce qu'ils ne se sentent plus ou pas en sécurité, après une altercation, une mauvaise aventure ou même une agression. Le ressenti de l'insécurité varie fortement d'un individu à un autre. Pour certains, des rassemblements de jeunes sur un coin de trottoir peuvent générer une insécurité insupportable, tandis que pour d'autres ils passent inaperçus. La vente de drogue (présence des dealers, méfiants et parfois hostiles, mais aussi des consommateurs de crack à l'état physique délabré), la prostitution, les nuisances liées aux activités commerciales (bruit, saleté des rues à la fin de la journée, mouvements des vendeurs à la sauvette), des problèmes liés à des squats dans les immeubles, peuvent être supportés pendant des années (parce qu'ils sont par exemple compensés par d'autres avantages, tels que la centralité ou le coût du logement) et tout d'un coup déclencher une volonté irrépressible de changer définitivement de lieu de résidence. C'est ce qui est arrivé à plusieurs personnes enquêtées, mais qui a été aussi relaté par des occupants interrogés au sujet de leurs prédécesseurs. Le couple homosexuel qui a vendu à Alice son appartement sous les toits de l'immeuble de « type parisien » rue de Suez, a décidé de partir après l'agression d'un des deux jeunes hommes dans la rue. Cet événement a été le déclencheur de leur installation dans le Marais, quartier plus calme et qui leur convenait mieux socialement. Ils avaient pourtant vécu trois ans à Château-Rouge et investi dans la transformation de l'appartement.

Cette dimension sociale des choix résidentiels est à prendre en compte pour reconstituer pleinement le sens que les individus confèrent à leurs actions (Grafmeyer, 2010 : 47). Elle permet ainsi de comprendre certains départs motivés par la perception de l'inadéquation entre l'image du lieu et la position sociale des individus ou des ménages. La notion de « position résidentielle » est ici essentielle : il s'agit de la correspondance entre sa propre position sociale (ou l'idée que l'on s'en fait) et l'image du lieu où l'on réside. À Château-Rouge, cette image est fondée sur l'histoire de la Goutte d'Or, quartier populaire en rénovation qui « attend la gentrification » (Bacqué, Fijalkow, 2006) mais aussi, au quotidien, sur des marquages sociaux construits à partir des caractéristiques de non-résidents, principalement issus de l'immigration africaine, qui donnent à cet espace l'image d'un « quartier africain » (chapitre 6). Or, cette image « attire et sélectionne les habitants qui y correspondent ou cherchent à y correspondre, en même temps qu'elle rejette ceux qui s'y sont fourvoyés ou ceux dont l'identité sociale a changé » (O. Benoit-Guilbot, cité par Bonvalet, Brun, 2002 : 34). De manière très claire même si elle n'est pas toujours formulée, cette inadéquation de la position résidentielle joue un rôle important dans la mobilité résidentielle à Château-Rouge, particulièrement chez les jeunes primo-accédants qui profitent de l'augmentation continue des prix de l'immobilier pour revendre rapidement et acheter un autre bien dans un espace qui leur correspond plus.

De manière non dite, ce fut le cas de Josué et surtout d'Amandine, son épouse, finalement partis au deuxième semestre 2010, bien plus vite que ce qu'ils avaient envisagé. Bousculée au sens propre (par les femmes africaines dans la rue, qui « *ne disent jamais pardon* »), comme au sens figuré « *rien ne me destinait socialement à atterrir dans ce quartier* », Amandine vivait mal ce quartier si différent de ses précédents lieux de vie (à Grenoble, Lyon et Zürich). Pour reprendre le terme d'O. Benoit-Guilbot, Josué et Amandine se sont « fourvoyés » en pensant s'installer durablement à Château-Rouge, où ils n'ont finalement passé qu'une courte étape de leur trajectoire résidentielle (deux ans et demi). Pour

d'autres enquêtés, locataires comme propriétaires, cette étape ne peut qu'être courte, avant d'investir « vraiment » un lieu qui leur correspond davantage. Sophia et Julien (encadré 7.4) ont d'emblée prévu que leur passage à Château-Rouge serait bref et une sorte de « tremplin » pour acheter ailleurs le loft de leurs rêves. Lorsque l'on regarde attentivement leurs parcours résidentiels, principalement dans des quartiers aisés des Yvelines (Versailles et le Chesnay) ou des arrondissements bourgeois (5^e et 15^e), avec quelques écarts de parcours pour lui, leur passage à Château-Rouge apparaît presque comme un accident (très contrôlé). Ils retourneront ensuite à des quartiers qui correspondent plus à leur position sociale, à proximité de leurs familles, à l'image de ce que décrit T. Pfirsch pour la bourgeoisie napolitaine (Pfirsch, 2009)¹.

Au total, les catégories d'action analysées dans cette section ne sont pas « étanches » : un même individu (ou ménage) peut les réaliser successivement, en fonction de sa trajectoire individuelle, de l'évolution du contexte mais aussi de l'évolution de ses rapports résidentiels (Authier, Lévy, 2010 : 137). Encore une fois, les temporalités jouent un rôle très important, qu'elles soient liées au cycle de vie des individus ou aux évolutions du quartier. Le parc de logements est aussi fondamental, en tant que structure permettant ces mobilités, mais aussi en tant que cadre amené à évoluer sous l'effet de ces mobilités.

7.2 Mobilités résidentielles et transformations des espaces résidentiels

L'exemple de Château-Rouge est un moyen de mieux comprendre une situation de gentrification dans un quartier ancien au bâti hétérogène, en étudiant depuis les immeubles la mobilité résidentielle et les transformations des logements. Le changement d'occupants n'est d'ailleurs pas forcément un signe de gentrification, particulièrement si les nouveaux occupants ont le même profil socioéconomique ou sociodémographique que les précédents. Le changement social n'intervient que s'il y a remplacement par des catégories différentes et s'il s'accompagne de transformations². Une des causes de ce remplacement revient aux mécanismes de filtrage social qui se mettent, ou qui sont mis en place, et qui ont pour conséquence de « trier » les populations. Cependant ce « tri urbain », pour reprendre le terme utilisé par les sociologues de l'École de Chicago (notamment dans les modèles de Hoyt) peut être long à se réaliser, ou rester marginal sur le plan spatial, ce qui explique des situations de cohabitation, qui ne sont pas elles-mêmes sans conséquences sur les évolutions de peuplement et sur la forme du processus.

Les logements sont envisagés ici comme une structure, qui « contraint et oriente les trajectoires des ménages » (Bonvalet, Brun, 2003 : 32), tandis que, parallèlement, il est postulé que les trajectoires résidentielles des ménages font aussi évoluer les caractéristiques des logements³. Dans le contexte

¹ En étudiant la bourgeoisie napolitaine, T. Pfirsch a montré comment les familles maintenaient des rapports de proximité très forts (différentes générations résidant dans le même quartier, la même rue, voire le même immeuble). Une fois mariés et assurés professionnellement, les enfants s'installent près de leurs parents. Toutefois, cette conformité au modèle ne les a pas empêchés, lors de leurs études, de stages ou au début de leur parcours professionnel, de résider (en Italie ou dans des grandes villes à l'étranger) dans des quartiers populaires en gentrification, profitant ainsi d'ambiances urbaines différentes de celles des quartiers familiaux.

² Les différents stades du processus de gentrification, modélisés par T. Pattison en 1977, impliquent en effet un remplacement de population, corrélatif d'une transformation progressive des espaces résidentiels (logement, immeuble), puis de l'ensemble du quartier (au niveau résidentiel, mais aussi économique et culturel (Hamnett, 1984)).

³ Cette approche de la mobilité résidentielle par les mouvements au sein du parc de logements est développée par J.-P. Lévy, qui a montré comment, en l'absence de construction massive de logements neufs en France depuis plusieurs décennies, l'essentiel de l'offre de logements est produite par la mobilité résidentielle des ménages. Ces derniers, lorsqu'ils sont mobiles, se redistribuent dans les différentes fractions du parc, participant ainsi à des dynamiques de peuplement qui peuvent consolider, à différentes échelles, des différenciations sociales et spatiales existantes, ou, au contraire, les remettre en question : « la mobilité résidentielle intervient donc dans les évolutions du peuplement des

particulier de Château-Rouge ces dernières années (forte augmentation des prix de l'immobilier, hétérogénéité du cadre bâti, opération de rénovation, spécificité des activités commerciales, fréquentation massive du quartier par des non-résidents), quels sont les types de logements qui sont affectés par le changement social ? À quel moment se produit ce changement ? Peut-on identifier des facteurs d'accélération ou de frein ?

L'observation d'immeubles dans la durée permet de mettre en évidence des mouvements et des époques au sein du parc, mais aussi d'individualiser des types de trajectoires de logements. Cette histoire des logements s'inscrit dans celle du quartier, de la ville, mais aussi plus largement dans celle de la société. Dans un premier temps, cette section présente une typologie des trajectoires de logements rencontrées dans le cadre de l'enquête « Suivi d'immeubles », ainsi que les facteurs qui peuvent les faire évoluer. Dans un deuxième temps, il s'agit de décrire les rythmes du changement et les recompositions sociales qui s'ensuivent au sein des immeubles.

7.2.1 Trajectoires de logements

Menée de 2007 à 2011 dans le cadre de l'enquête « Suivi d'immeubles », l'étude longitudinale de 70 logements de tailles, de statuts et d'états divers, situés dans des immeubles de cinq types différents (trois immeubles anciens : « type 1900 », « type parisien », « type faubourien » et deux immeubles récents, une résidence des années 1970 et un immeuble neuf de logement social) permet de construire une typologie de trajectoires de logements. En fonction des époques considérées, ces logements ont connu différents mouvements de propriété et d'occupants (stabilité de la propriété ou remise sur le marché, stabilité ou changement de profil des occupants) qui ont joué un rôle important dans l'histoire de ces logements. Depuis les années 2000, dans un contexte de tension du marché immobilier, ces mouvements permettent de comprendre en partie les temporalités différenciées du processus de gentrification : les phénomènes de frein, d'accélération ou encore de consolidation.

La typologie proposée est construite à partir de plusieurs critères : les types des immeubles (tels qu'ils sont définis dans le chapitre 4), avec une différence entre immeubles anciens et immeubles récents ; et les transformations importantes subies par les logements (ou à venir dans le cas particulier des immeubles destinés à la démolition). Au moment où elles se produisent, ces transformations sont intimement dépendantes du statut des occupants (puisque seuls des propriétaires peuvent envisager des travaux très lourds) et des mouvements d'occupants (des transformations importantes se produisent généralement avant ou après un changement du profil socioéconomique des propriétaires). Cinq types de trajectoires ont ainsi pu être déterminés¹ à partir de ces critères, ainsi que plusieurs facteurs dont le rôle peut être déterminant, et qui seront présentés dans un second temps.

7.2.1.1 Les cinq types de trajectoires de logements

Cette section s'organise autour de la description des cinq types de trajectoires et d'une figure récapitulative (figure 7.1). Chaque type est illustré par plusieurs cas rencontrés au cours de l'enquête « Suivi d'immeubles ». La figure 7.1 modélise ces exemples précis, qui se rapportent à des personnes

quartiers et des immeubles et, à ce titre, elle participe activement à la valorisation ou à la dévalorisation socio économique des parcs immobiliers locaux » (Lévy, J.-P., 1998b : 336).

¹ Cette typologie a été établie à partir des situations rencontrées et ne prétend pas à l'exhaustivité ni à une quelconque représentativité. Elle rejoint toutefois des analyses ou des hypothèses évoquées dans les chapitres précédents, ainsi que dans d'autres travaux, et pourrait ouvrir des pistes à des recherches quantitatives.

enquêtées, dont les situations ont parfois déjà été décrites dans des encadrés. Dans un souci d'organisation de la section et afin d'en faciliter le plus possible la compréhension, cette figure vient avant la description détaillée des types et des exemples. Il convient donc de s'y reporter si nécessaire dans la suite de la lecture. L'encadré 7.9 accompagne la figure 7.1 en décrivant précisément les caractéristiques des logements dont les trajectoires sont présentées en vis-à-vis.

Encadré 7.9. Caractéristiques des logements représentés dans la figure 7.1

- Les logements de **Marielle** et de **Nathalie** sont situés dans des immeubles faubouriens, rue Myrha et rue Léon, inclus dans le périmètre de la troisième DUP Château-Rouge. De petite taille, situés au 3^e et au 2^e étage, traversant pour l'un et donnant sur la cour pour l'autre, ils sont très vétustes. Les deux logements ont été rachetés par la Semavip en vue d'une démolition. Les conséquences ne sont cependant pas les mêmes pour les deux occupantes, puisque Marielle est propriétaire et que Nathalie est locataire.

- Le logement loué par **Stéphane** est un deux pièces de 35 m², situé au quatrième étage de l'immeuble ancien « type 1900 » rue Doudeauville. Dans un bon état général, il est très calme et donne sur la cour. Le logement de Madame G., vacant depuis 2005, compte trois pièces situées au troisième étage du bâtiment B, dans l'immeuble ancien de « type parisien » rue de Suez. Il présente les mêmes caractéristiques que les appartements du dessus et du dessous, dont les occupants ont été enquêtés : plus calme que ceux qui donnent sur la rue commerçante, mais aussi moins lumineux. Ce logement est resté presque tel qu'il était dans les années 1960, sans salle de bains.

- Le logement de **Julien** et **Sophia** (déjà évoqué plusieurs fois : photographie 5.12 ; encadré 7.4) est situé au 5^e étage du bâtiment B, dans l'immeuble ancien de « type parisien » rue de Suez. Il donne sur la cour, est calme et bien plus lumineux que ceux qui sont situés aux étages inférieurs. Du fait de sa hauteur, deux fenêtres donnent plein est, avec une vue sur l'église Saint-Bernard (que n'ont pas les appartements situés aux étages inférieurs, dont la vue est fermée par d'autres constructions). Il s'agissait à l'origine d'un trois pièces de 47m². Les trois pièces étaient petites, mais l'ensemble avait un potentiel important pour être transformé en un grand deux pièces. Ce qui avait déjà été réalisé par quelques voisins dont les appartements étaient disposés exactement pareil, notamment dans l'appartement du dessus (au 6^e étage).

- Le logement de **Christine** est situé au 3^e, dans le même immeuble que celui de Julien et Sophia (immeuble ancien « parisien » rue de Suez). Il possède exactement les mêmes caractéristiques, hormis la vue sur l'église Saint-Bernard et une luminosité moindre.

- Les deux studios de **Marc** sont précisément décrits dans l'encadré 7.10. Ils sont aussi situés dans le bâtiment B de l'immeuble ancien de « type parisien » rue de Suez. Le studio 1 jouxte l'appartement de Julien et Sophia et le studio 2 est situé au 4^e étage, exactement en dessous de l'autre studio. Bien que ne faisant que 17m², ils possèdent les mêmes caractéristiques que l'appartement de Julien et Sophia en termes de vue, de luminosité et de calme.

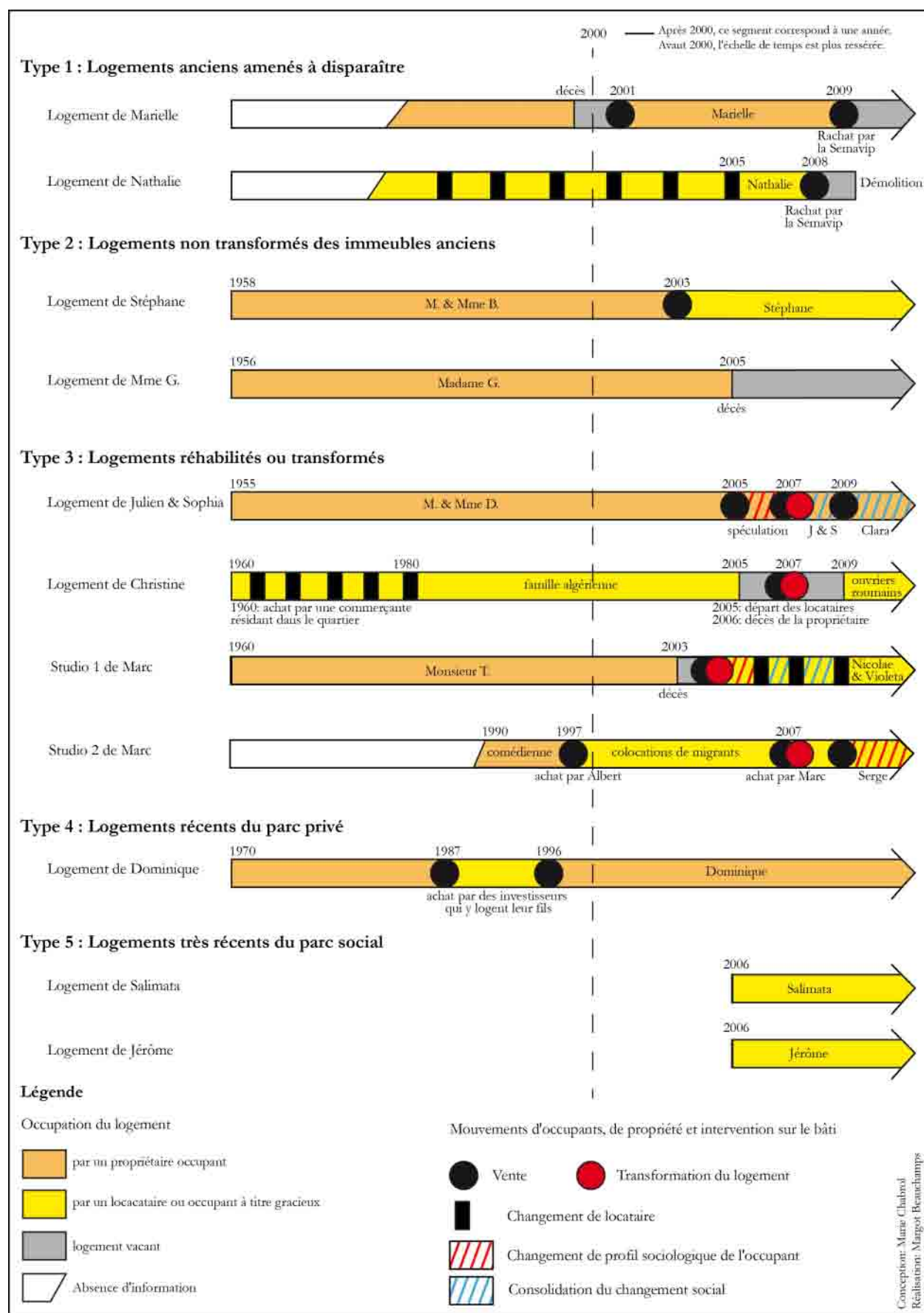
Ces cinq derniers logements sont tous situés dans la partie haute d'un immeuble dont la composition sociale de la population a fortement changé en quelques années à peine (figure 7.2 à venir dans la section suivante).

- L'appartement de **Dominique** est situé au 2^e étage de l'immeuble des années 1970, rue Doudeauville. C'est un deux pièces, moderne et fonctionnel, de 45m². Il donne sur la rue, commerçante et embouteillée le soir et le samedi. Les fenêtres qui donnent sur un balcon ne permettent pas de se couper totalement des bruits de la rue.

- L'appartement de **Salimata**, un cinq pièces, situé au 3^e étage rue Léon, dans l'immeuble neuf de logement social, donne sur la rue et sur un petit jardin côté cour. Neuf et fonctionnel, il est lumineux et plutôt protégé des bruits de l'extérieur, même s'ils demeurent perceptibles (le tronçon de rue dans lequel il est situé est particulièrement animé et bruyant). L'appartement est bien équipé, dans un immeuble disposant de tout le confort des nouvelles constructions dans le quartier (hall lumineux, ascenseur, local poubelles, etc.).

- L'appartement de **Jérôme** possède les mêmes caractéristiques que celui de Salimata, hormis le fait qu'il ne fait que deux pièces et ne dispose pas de fenêtres donnant sur la cour. Situé au 2^e étage, il est plus proche de la rue et de ses bruits que celui de Salimata.

Figure 7.1. Schéma récapitulatif de la typologie des trajectoires de logements



Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

- Le premier type est en cours de disparition : il s'agit des **logements démolis au cours des années 2000 ou encore amenés à l'être dans les années à venir**. Ces logements sont souvent situés dans des immeubles « faubouriens ». Ils ont été construits pour la plupart au XIX^e siècle et sont de petite taille (une à deux pièces en moyenne). Certains sont insalubres et/ou très vétustes (absence de salle d'eau ou de cuisine, toilettes sur les paliers) et représentent le parc que la municipalité souhaite faire disparaître. La part de propriétaires bailleurs est importante, avec encore des situations d'unipropriété. Peu entretenus tout au long du XX^e siècle, leur dévalorisation s'est accentuée dans les années 2000, lorsque les propriétaires ont su la démolition proche. En plus des locataires, souvent dans des situations économiques difficiles, ces logements comptent ou ont compté parmi leurs occupants des propriétaires pauvres ou désintéressés de leur bien, qui n'ont pas pu ou pas voulu améliorer leurs conditions de logements ni l'état général de la copropriété. Certains logements étaient déjà vacants au moment où la Semavip a commencé ses opérations de rachat.

Dans l'immeuble faubourien rue Myrha, copropriété dont les lots ont été rachetés progressivement à partir de 2008 par la Semavip, Marielle, (36 ans, employée) était propriétaire d'un petit logement de deux-pièces donnant sur la rue. Acheté 8 ans auparavant, dans le cadre d'une succession, ce logement avait été « arrangé » par les occupants précédents (propriétaires également), qui y ont installé une salle d'eau dans les années 1970, ainsi que par Marielle, qui avait repeint les murs et installé de la toile de coco au sol. Moins dégradé que d'autres appartements dans le même bâtiment, où vivaient des familles, ce logement souffrait malgré tout du manque d'entretien général de l'immeuble, notamment d'humidité. Le logement a été acheté par la Semavip en 2009, puis muré. En 2011, il est toujours en attente de démolition.

Dans un autre immeuble faubourien, rue Léon¹, Nathalie (42 ans, sans emploi) était locataire depuis trois ans d'un studio très dégradé. Ce logement, comme six autres sur les dix que comptait l'immeuble au total, appartenait à une seule famille : une femme née en 1917, résidant à Lyon et ses deux fils d'un soixantaine d'années, dont l'un s'occupait de la gestion des appartements. Rien n'avait été investi dans l'immeuble depuis des décennies. Dans le studio de Nathalie, loué 400 euros par mois, tout était défaillant : l'électricité, la plomberie, l'isolation et les fenêtres. Des fuites dans les appartements proches avaient endommagé ce logement. Avant Nathalie, les locataires précédents avaient toujours été des personnes en situation précaire : migrants et/ou travailleurs pauvres. En fin de bail au moment de la DUP de 2007, Nathalie était dans une situation très difficile, comme beaucoup d'occupants de ce parc dégradé².

- Le deuxième type regroupe les **logements non transformés des immeubles anciens**, qu'il s'agisse d'immeubles « faubouriens » non concernés par les opérations du « plan d'action Château-Rouge », ou d'immeubles « parisiens » et « 1900 ». Ils sont de toutes tailles, de une à trois ou quatre petites pièces. Certains sont vacants (parfois depuis plusieurs décennies), mais la plupart sont occupés : par des propriétaires occupants ou des locataires, qui peuvent être plus ou moins stables, ou se succéder rapidement les uns aux autres. De la même manière, les mouvements de propriété peuvent être plus ou moins fréquents. Le point commun de tous les logements de ce type est qu'ils représentent un stock potentiellement transformable et « gentrifiable » (même si ce potentiel est différencié du fait d'autres variables), à condition d'être remis sur le marché.

Dans l'immeuble de type « 1900 » rue Doudeauville, un appartement de deux pièces, de 30 m² au troisième étage sur cour, a été occupé de 1958 à 2003 par ses propriétaires M. et Mme B., un couple de commerçants. En assez bon état, le logement a été bien entretenu durant toutes ces décennies, sans être pour autant transformé, à l'exception de la salle d'eau qui a été équipée d'une douche en 2003, avant la mise en vente (elle ne disposait auparavant que d'un lavabo et d'un bidet). En 2003,

¹ Cet immeuble n'a pas fait partie de l'enquête « Suivi d'immeubles ». J'y ai seulement rencontré une personne.

² Marielle a été relogée en 2008 dans le 17^e arrondissement. Nathalie devait être relogée également dans le parc social de la Ville de Paris, mais j'ai perdu contact avec elle avant de savoir où.

l'appartement est acheté par un couple d'investisseurs, résidant dans le 19^e arrondissement. Ils y font réaliser quelques travaux de rafraîchissement, sans réelles transformations et le mettent en location très rapidement. L'appartement est occupé depuis par Stéphane, 35 ans, employé dans une agence bancaire, qui n'y a fait aucun travaux. Son loyer a très peu augmenté depuis et, en l'absence de changements dans sa vie personnelle et professionnelle, il ne souhaite pas le quitter.

Dans l'immeuble « parisien » rue de Suez, plusieurs logements étaient vacants au moment de mes passages. À chaque fois, ces vacances faisaient suite au décès de leur propriétaire. Ainsi, au troisième étage sur cour, un appartement de trois pièces, de 47 m², était vide depuis plus de dix ans. Sa propriétaire, Madame G., décédée en 2005 à 99 ans, n'y résidait plus depuis quelques années. Peu de travaux avaient été réalisés dans ce logement depuis son installation en 1956, à l'exception des cheminées qui ont été retirées dans les années 1960. Vendeuse dans une boutique rue de Passy, elle y avait vécu avec son époux jusqu'au décès de ce dernier en 1972, puis seule. L'appartement, qui disposait de toilettes et d'un lavabo, n'a pas eu de douche jusque dans les années 1990 où un voisin en a installé une dans la cuisine. En 2010, il était toujours vide et dans le même état et il était question qu'il soit enfin mis en vente par les héritiers.

- Le troisième type concerne les **logements réhabilités ou transformés, dans des immeubles anciens**. Par transformation, j'entends des aménagements importants (transformations des salles de bains, des cuisines, abatement de cloison, etc.) tels que décrits dans le chapitre 5. Ces actions, à la différence des simples « arrangements », contribuent à marquer une rupture dans la trajectoire des logements, qui correspond dans beaucoup de cas à des mouvements de propriété et presque toujours à l'arrivée de résidents aux profils socioéconomiques et sociodémographiques nouveaux (encadré 7.10). Toutefois, il existe aussi des cas où ces transformations ne sont pas liées à l'action de nouveaux venus. Dans le contexte immobilier des années 2000, des propriétaires bailleurs, occupants ou en possession d'un logement vide, ont aussi effectué des travaux de transformation importants en vue d'une revente, d'une mise en location, ou d'une occupation par eux ou des membres de leur famille. Des populations socialement et économiquement différentes de celles de l'époque précédente peuvent s'y installer, ou s'y réinstaller. Ces présences peuvent se consolider dans le temps, témoignant alors d'une bifurcation dans la trajectoire du logement et d'un processus de gentrification. Elles peuvent aussi ne pas se maintenir et s'avérer une simple oscillation sans incidence fondamentale sur la trajectoire du logement.

L'appartement de Julien (29 ans, responsable syndical) et de Sophia (26 ans, architecte) a déjà été évoqué dans le chapitre 5 et dans la section 7.1. Sa trajectoire est représentative de celles de beaucoup de logements de ce type. L'appartement de trois petites pièces, situé dans le bâtiment sur cour de l'immeuble « parisien » rue de Suez, a été acheté dans les années 1950 par un couple d'employés, Monsieur et Madame D. Ils y ont vécu 55 ans, en tant que propriétaires, puis propriétaires) sans y faire de gros travaux (ce qui était interdit par le règlement de la copropriété), y ont élevé leurs enfants et passé une partie de leur retraite. En 2005, ils le vendent à M. Grenat (évoqué dans le chapitre 5), un homme d'une quarantaine d'années, rentier, qui n'y fait pas de travaux mais le revend avec une grosse plus-value en 2007 à Sophia et Julien. Ces derniers le transforment totalement et le revendent début 2009 à Clara, une avocate de 32 ans.

Dans le même immeuble, un autre appartement de trois pièces, disposées exactement de la même manière que dans l'exemple précédent, appartenait depuis les années 1960 à une commerçante résidant à côté, rue de Panama. Après divers locataires restés peu de temps à chaque fois, l'appartement est loué de 1980 à 2005 à une famille algérienne, qui y élève ses trois enfants. L'appartement n'est pas transformé durant toutes ces années et assez peu entretenu par la propriétaire. En 2005, les locataires quittent l'immeuble au moment de leur retraite, qu'ils souhaitent passer en Algérie. Très âgée, la propriétaire décède en 2006 sans que le logement soit remis en location. Ses héritiers mettent rapidement l'appartement en vente. L'information circule alors au sein de l'immeuble et, en 2007, c'est une connaissance d'Albert, un des résidents de l'immeuble, qui

l'achète. La nouvelle propriétaire, Christine, une femme d'une quarantaine d'années, vit seule avec sa fille dans un appartement de trois pièces situé dans le Marais, dont elle est locataire. Pour des raisons liées principalement à l'école de sa fille, à ses activités culturelles, mais aussi à l'image qu'elle a du quartier de Château-Rouge, elle a souhaité investir dans ce logement sans déménager du Marais. Dans cet objectif, après une période de vacance, l'appartement a été entièrement refait en vue d'une mise en location. Des cloisons sont abattues, les sols et les peintures sont refaits, une cuisine américaine et une salle de bains sont aménagées et les fenêtres sont changées. Cependant, une fois les travaux achevés, Christine ne le met pas en location, par inertie ou peur des mauvais payeurs, et l'appartement reste vide jusqu'en 2009. À cette époque, Marc (43 ans, comédien) qui connaît des ouvriers roumains à la recherche d'un logement dans Paris et qui travaillent pour lui ponctuellement, voyant que l'appartement n'est pas loué, propose à Christine de se porter garant pour eux. Trois hommes débute ainsi une colocation dans ce logement de trois pièces. Cet exemple est intéressant car, malgré la transformation du bâti, la bifurcation dans la trajectoire du logement n'est pas totalement consolidée puisqu'il n'y a pas, pour le moment, de changements de statut socioéconomique des occupants.

A contrario, la trajectoire de deux studios, situés dans le même immeuble que les exemples précédents, a totalement bifurqué (encadré 7.10).

Encadré 7.10. La trajectoire de deux studios identiques, dans l'immeuble « parisien »

Ces deux appartements de 17 m² sont situés l'un au-dessus de l'autre, dans l'immeuble « parisien », côté cour. Tous les deux ont connu des transformations importantes dans les années 2000, ainsi que des mouvements divers d'occupants et de propriété.

Le premier studio est situé au cinquième étage de l'immeuble parisien, côté cour. Des années 1960 jusqu'en 2003, il a été occupé par M. T., propriétaire occupant, dont la vie atypique a été décrite par plusieurs de ses anciens voisins :

« C'était un ancien travesti, quelqu'un qui a été rejeté par sa famille, du fait de son homosexualité et de sa façon de vivre. Il avait une retraite des PTT, donc je pense qu'il devait travailler à la poste. Et puis toutes les nuits, il partait systématiquement dans Paris et il ramenait certaines choses. Donc des fois, c'était des pompes à vélo, des parapluies... et il classait ces objets par quartier, en fonction du quartier où il les avait trouvés ».

En 2003, M. T. se laisse mourir dans son appartement, vétuste, encombré et insalubre.

« J'ai acheté son appartement, donc j'ai bien vu dans quoi il vivait. Et pendant quinze jours, trois semaines, il y avait [Albert] qui venait frapper à la porte pour savoir s'il était encore en vie, s'il avait besoin d'aide. Parce qu'il sortait plus. Mais il faut savoir qu'une personne qui ne réclame pas d'aide, on peut pas la forcer. Il répondait, il répondait. Et puis à un moment donné il a pas répondu. Donc on a fait appel aux pompiers et les pompiers n'arrivaient pas à la porte. Je te montrerais peut-être les photos après... Les pompiers n'arrivaient pas à ouvrir la porte parce que derrière il y avait des tas de détritus, qu'il avait tous amassés. Et les pompiers l'ont trouvé dans un espèce de lit, qui était jamais lavé. Il y avait très peu d'eau, il y avait qu'une seule ampoule et pas d'électricité. Donc les pompiers l'ont sorti et l'ont amené à l'hôpital. Et il est décédé à l'hôpital ». (Marc, 43 ans, comédien)

L'appartement reste vacant un an, le temps que s'organise la succession de M. T., qui n'avait pas d'héritiers. Marc le rachète, le transforme entièrement et le met en location.

La première locataire a été Géraldine (25 ans, peintre sur verre en stage à Paris), qui est repartie ensuite à Montpellier où résidait son conjoint et sa famille. Marc l'a ensuite loué quelques mois à un jeune pilote, parti en Belgique pour continuer une formation dans l'aviation. En 2008, c'est un musicien de 38 ans, Serge, qui s'y installe. Au premier semestre 2009, Marc y loge ses deux employés roumains, Nicolae (chef de chantier) et son épouse, Violeta (femme de ménage), la quarantaine tous les deux.

Juste en dessous, au quatrième étage, se trouve un studio exactement identique. Ce logement, Albert l'a acheté 100 000 francs en 1997 à une comédienne, qui a brusquement vendu après s'être fait agresser dans la rue. Il l'a divisé en deux pièces et mis en location de manière informelle à des travailleurs immigrés. En 2007 lors de mes premiers passages dans l'immeuble, les deux derniers occupants, un Mexicain et un

Guinéen venaient juste de partir, leurs noms étaient encore sur la sonnette et la boîte aux lettres. L'appartement est ensuite resté vide quelques mois et a été vendu 100 000 euros à Marc, qui l'a entièrement refait. Il y a installé quelques mois Nicolae et Violeta, avant de le vendre en décembre 2008 :

« Moi je pensais que ça allait prendre du temps, mais en six jours il s'est vendu. Voilà, en six jours le quatrième s'est vendu. Il y a eu plusieurs offres au prix que j'ai vendu. J'ai vendu à 148 000 euros, il y avait tout dedans, meublé, etc. Mon souci, c'était que [Nicolae] et [Violeta] y habitaient et moi je voulais pas les perdre. Donc j'ai demandé à [Serge], qui était en haut ([Serge] le musicien de Louis Chedid), de descendre au quatrième si le propriétaire du quatrième voulait un locataire, parce que moi j'allais avoir besoin du cinquième pour loger [Nicolae] et [Violeta]. Et il s'est avéré que c'est un Suisse, danseur d'art contemporain, qui a fait le conservatoire, etc. qui était intéressé pour l'acheter et qui était intéressé pour avoir un locataire. Et lui il était juste en transaction à Paris, pour réinvestir de l'argent, et lui c'était intéressant d'avoir un locataire pour lui parce qu'il va partir fin janvier aux États-Unis pendant 3 ans. Donc du coup, il a rencontré [Serge], et inversement. Et donc ce week-end [Nicolae] et [Violeta] sont montés au cinquième et [Serge], est descendu au quatrième ». (Marc, 43 ans, comédien)

Le premier studio, avant et après les travaux (2004 et 2005)



Marc, 2004.



Marc, 2005.

Le deuxième studio, avant et après les travaux (2007 et 2008)



Marc, 2004.



Marc, 2005.

Pour ces deux logements, la bifurcation de la trajectoire est très marquée (en 2004 et en 2007) et sépare nettement deux époques différentes, qu'il s'agisse des mouvements d'occupants ou des mouvements de propriété. La transformation des logements est totale et le changement social est une réalité. Si les nouveaux occupants ne sont pas forcément très fortunés, leurs situations économiques et professionnelles (CDI, revenus réguliers) leur permettent de louer officiellement et au prix du marché ces studios qui leur permettent de résider à Paris quelques temps, ou d'y avoir un pied-à-terre. Seul le cas de Nicolae et Violeta est un peu particulier, puisque Marc, qui est à la fois leur propriétaire et leur employeur, déduit le montant du loyer de leurs salaires (500 euros).

- Le quatrième type concerne les **logements récents du parc privé**. À l'échelle du quartier il s'agit d'une situation très particulière puisque le parc privé ancien est largement majoritaire. Les logements étudiés ont une trajectoire assez courte (qui démarre dans les années 1970) et, dans la plupart des

cas, ils sont marqués par une stabilité de la propriété et des occupants (excepté dans le cas d'un logement en colocation). À la différence des immeubles anciens, l'on n'y observe pas de trajectoires descendantes d'occupants durant la période de dévalorisation du quartier des années 1980-1990.

Dominique (52 ans, dessinateur-projeteur) déjà évoqué dans l'encadré 7.6, a acheté en 1996 un appartement de 2 pièces, de 45 m², dans la résidence récente de la rue Doudeauville. Composé d'une cuisine, d'une salle de bains, d'un grand séjour, d'une chambre et d'un balcon avec vue sur la rue et au loin sur le Sacré-Cœur, l'appartement dispose de tout le confort moderne. Les propriétaires précédents, un couple de retraités résidant en province, l'avaient acheté en 1987 pour leur fils étudiant, puis jeune travailleur. Dominique a occupé l'appartement seul, de 1996 à 2007, accueillant ponctuellement ses fils partis vivre à Avignon avec leur mère. Durant toutes ses années, il fait régulièrement des travaux d'entretien (peintures). En 2007, son fils aîné, Nicolas, âgé de 24 ans, décide de suivre un BTS à Paris et de s'installer chez son père. Celui-ci refait entièrement la chambre à coucher pour son fils et réaménage le salon pour lui-même. Nicolas part en 2010 s'installer à Reims et Dominique redispense alors l'appartement, récupérant la chambre de son fils. Au printemps 2011, un appartement exactement semblable au sien (qu'il a acheté 630 000 francs en 1996), a été vendu 300 000 euros par l'agence Superficies.

- Enfin le cinquième type, en augmentation lui aussi, se compose des **logements très récents du parc social**, construits dans les années 2000 à la place des immeubles démolis. La trajectoire de ces logements est très courte : cinq ans pour l'immeuble étudié dans le cadre de l'enquête « Suivi d'immeubles », à peine quelques mois pour les derniers immeubles livrés. Toutefois, par leur nombre (près de 350 au total¹) et le filtrage des occupants qu'ils rendent possible, ces logements jouent un rôle important dans les dynamiques de peuplement à l'échelle du quartier. Ce type ne se compose pas seulement des logements neufs, reconstruits à la place des immeubles démolis. Quelques immeubles « parisiens » ou « faubouriens » ont en effet été rachetés par la Semavip afin d'être réhabilités. Ces logements entièrement refaits sont ensuite gérés par des bailleurs sociaux, comme les logements neufs.

Salimata (39 ans, femme au foyer) et son mari ont obtenu un logement social de cinq pièces en 2006, pour eux et leurs quatre enfants. L'appartement, neuf au moment de leur arrivée, comprend une cuisine, une salle de bains, quatre chambres et un assez grand séjour. Depuis leur arrivée, ils l'ont simplement aménagé à leur goût : banquettes marocaines, tapisseries représentant La Mecque, télévision grand-écran. Des travaux ont été réalisés au printemps 2008 par le bailleur dans l'une des chambres des enfants, abîmée par l'incendie accidentel d'une lampe. En plus de la famille, l'appartement est régulièrement occupé par des connaissances (familles, amis) qui sont hébergées quelques jours ou plus longuement.

Dans le même immeuble, Jérôme (32 ans, ancien responsable d'une association du quartier, en thèse d'ethnologie) a obtenu, par une commission « mixité sociale », un appartement de deux pièces, composé d'une cuisine, une salle de bains, une chambre et d'un grand séjour. Décoré avec des meubles de style nordique, des étagères emplies de livres et des plantes vertes, l'appartement lui sert aussi de lieu de travail quotidien, pour faire ses recherches et écrire des rapports et des articles. En 2006, Jérôme a obtenu ce logement avec son épouse. Ils se sont séparés depuis, elle a quitté l'appartement que Jérôme, n'ayant pas divorcé, continue de payer à leurs deux noms. Après avoir hébergé quelques temps un ami (chercheur en sciences sociales lui aussi) en dépannage, cette aide ponctuelle s'est transformée en une forme de colocation officieuse.

Ces cinq types de trajectoires de logements, avec des sous-types parfois complexes, s'inscrivent dans la trajectoire globale du quartier. Ils sont facteurs de mobilité et de changement à différentes échelles et selon différents pas de temps. Cependant, ils ne permettent pas de rendre compte à eux seuls de la

¹ Logements de type PLUS, PLS, résidence pour étudiants et résidence pour vieux migrants.

mobilité résidentielle et de ses effets pour la période étudiée de près, de 2007 à 2011, marquée par l'augmentation des prix du marché immobilier, les opérations de rénovation et l'avancement du front de gentrification.

7.2.1.1 *Les facteurs qui jouent sur l'évolution des logements*

D'autres variables doivent être prises en compte pour comprendre les rythmes de la mobilité et du changement social, et particulièrement ce qui est décrit comme un processus de gentrification qui « se fait attendre » (Bacqué, Fijalkow, 2007). À l'échelle du quartier et à l'échelle des immeubles, ces variables et leurs effets combinés sont facteurs d'évolutions différenciées entre des logements qui ont eu pendant un temps le même type de trajectoire. Les variables identifiées sont au nombre de sept. Plusieurs d'entre-elles ont déjà été évoquées parmi les critères ayant permis la construction de la typologie des trajectoires. Leur rôle est effectivement double, puisqu'elles peuvent parfois aussi contribuer à des évolutions différenciées entre des logements partageant un même type de trajectoire. C'est le cas par exemple des logements anciens non transformés, dont le potentiel de mise en valeur et de transformation varie en fonction du type de bâti de l'immeuble.

Ces variables, classées selon une échelle allant du micro au macro, concernent la taille du logement, la situation du logement au sein de l'immeuble, le statut d'occupation, la composition sociale de l'immeuble, le type de l'immeuble (« parisien », « 1900 », etc.), la situation de l'immeuble dans le quartier et enfin les caractéristiques du marché immobilier.

- La **taille** joue un rôle dans les trajectoires des logements. En relation avec les étapes du cycle de vie, mais aussi les revenus économiques des individus, grands et petits logements (dans le parc privé) n'accueillent pas les mêmes populations. Les petits logements accueillent plus que les grands des individus en début de parcours résidentiel (décohabitants, jeunes couples sans enfants) et la rotation des occupants peut y être plus importante que dans les grands logements. Toutefois, les petits logements peuvent aussi être occupés sur des durées plus longues, voire très longues, par des personnes seules, des individus ou des ménages en situation économique précaire, ou encore comme des pied-à-terre dans la capitale. En fonction des époques et des individus, les logements de petite taille ont pu connaître des mouvements très différents (encadré 7.10).

De la même manière, si les logements plus grands, dans le parc privé ou public, sont globalement marqués par une stabilité de leurs occupants, il ne s'agit pas d'une constante. Dans le parc privé, des reventes rapides avec changement d'occupants ont été observées. Dans les années 2000, ces mouvements rapides de propriété et d'occupants semblent être une caractéristique nouvelle des grands ou des moyens logements, par rapport aux décennies précédentes marquées par une plus grande stabilité.

À l'échelle du quartier, la prédominance des petits logements d'une ou de deux pièces (chapitre 3) a aussi des conséquences sur la forme de la gentrification. En règle générale, l'installation durable de familles est un élément important dans la consolidation du processus. Or, du fait de la petite taille des logements à Château-Rouge, les familles de couches moyennes peuvent difficilement s'y maintenir après la naissance d'un ou de plusieurs enfants. *A contrario*, la structure du parc favorise l'installation de personnes seules ou de couples sans enfants.

- La **situation du logement au sein de l'immeuble** est aussi déterminante pour expliquer des trajectoires de logements : en termes de mobilité résidentielle dans certains cas, mais aussi de transformations spatiales et sociales. Rien de comparable par exemple entre un logement situé dans un rez-de-chaussée sur cour, sans lumière, dans une zone de passage, et le même logement dans le même immeuble, quelques étages au-dessus, lumineux et à l'abri du bruit. Par ailleurs, les activités commerciales et l'animation au pied d'un immeuble n'ont pas les mêmes effets que l'on réside au premier étage ou au cinquième, côté rue ou côté cour.

En cas de vente, s'il n'y a pas eu de transformations, les logements en hauteur atteignent des prix plus élevés que les logements en rez-de-chaussée, du fait de leur potentiel plus important de mise en valeur. S'ils sont déjà transformés, les avantages des premiers (luminosité, vue sur Paris, calme) seront toujours supérieurs à ceux des seconds.

Ces oppositions étages bas/étages élevés, rue/cour, proximité/éloignement des activités commerciales, sont très fortes au sein des immeubles, particulièrement dans les zones où la construction a été optimisée au XIX^e siècle. La comparaison de la trajectoire de deux logements totalement identiques, dans l'immeuble « parisien » sur cour, en est un bon exemple.

Il s'agit de deux appartements de trois pièces à l'origine, de 47 m², dont la forme est exactement identique. Au premier étage, l'appartement (ancien, non transformé) est occupé depuis 1986 par Madame Nastasia¹, une femme d'environ 70 ans, d'origine russe, qui en est propriétaire. Son appartement n'a pas été transformé et est assez bruyant car, même s'il ne donne pas sur la rue, il est situé juste au-dessus de la porte d'accès à l'immeuble sur cour. Par ailleurs il est très sombre et ne reçoit pas directement la lumière du jour : trois fenêtres donnent sur la cour intérieure, deux autres sur une minuscule cour de 4 m² et le mur de l'immeuble de derrière. La lumière y est allumée en permanence (photographies 7.2).

Au sixième étage exactement au-dessus, se trouve l'appartement acheté et occupé par Alice, transformé par les occupants précédents, qui ont cassé une cloison entre deux petites pièces pour faire un grand salon et ouvert un puits de lumière dans le toit. Si trois fenêtres donnent aussi sur la cour intérieure de l'immeuble, exactement comme chez Madame Nastasia, l'appartement reçoit beaucoup plus de lumière que le sien, grâce à la hauteur et à l'ouverture dans le toit. Par ailleurs, les deux autres fenêtres ont une vue dégagée, plein est, sur les toits de Paris et l'église Saint-Bernard. En ce qui concerne le bruit, la hauteur fait de cet appartement une « bulle » de silence, seulement perturbé par les pigeons (photographies 7.2).

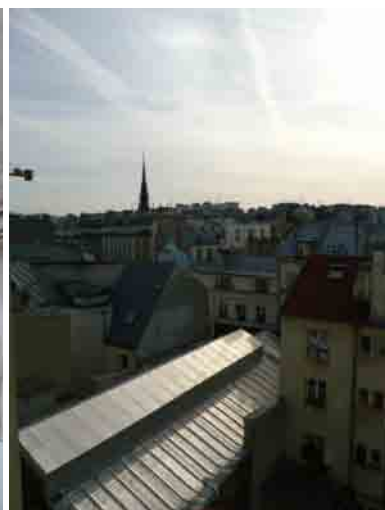
Photographies 7.1. L'appartement de Madame Nastasia (1^{er} étage) depuis la cour de l'immeuble et vue sur les toits de Paris depuis celui d'Alice (6^{ème} étage)



M. Chabrol, 2008.



M. Chabrol, 2008.



Alice, 2008.

¹ Un entretien avec Madame Nastasia n'a pas été possible. Elle n'a pas donné suite au courrier envoyé pour la prévenir de l'enquête. Informée également par ses voisins, elle n'a pas souhaité répondre au questionnaire individuel lorsque je l'ai contactée au téléphone, me disant qu'« *elle n'avait pas envie de raconter [sa] vie* ». Les informations que j'utilise sur elle et sur son logement proviennent de ses voisins.

Les vues, sur la ville et les paysages urbains, sont très importantes dans les quartiers en gentrification, dont elles constituent une partie du « décor » (Charmes, 2007). À Château-Rouge, où les constructions sont très denses, les cours étroites et sans verdure, ce décor ne peut quasiment venir que des vues en hauteur : sur les toits parisiens, l'église Saint-Bernard et, surtout, le Sacré-Cœur (photographie 7.3).

Photographie 7.2. Vue sur le Sacré-Cœur, depuis un appartement en hauteur de la rue de Suez



M. Germes, 2009.

- Le **statut d'occupation du logement** est une variable importante, qui peut avoir des effets divers sur la mobilité résidentielle, le changement spatial et le changement social. Le fait d'être propriétaire, ou en accession à la propriété, peut entraîner une stabilité des propriétaires occupants. Cette dernière a été importante durant la période de dévalorisation du quartier, où, compte tenu de la baisse des prix de l'immobilier, des propriétaires occupants se sont retrouvés « captifs » (chapitre 4). Parmi les nouveaux, certains sont contraints de rester plusieurs années du fait des conditions de leurs prêts (rôle des prêts à taux zéro). Pour ceux qui n'ont pas ces contraintes, une remise sur le marché du logement (en location ou à la vente) est possible très rapidement, la demande étant forte. Par ailleurs, seuls des propriétaires se lancent dans des travaux importants de transformation ayant une incidence sur la trajectoire du logement.

La location permet une mobilité plus aisée des occupants (déposer un préavis est moins compliqué que de mettre un appartement en vente). Elle est aussi facteur de stabilité lorsque ne surviennent pas dans la trajectoire des individus des changements importants d'ordre professionnel ou familial (ce qui ne signifie pas qu'il n'y ait pas de mouvements de propriété, en témoigne l'exemple de la famille de Mouna développé plus haut). Cette stabilité des locataires s'accroît dans les périodes de tension du marché de l'immobilier et d'augmentation des prix des loyers, ce qui peut freiner l'avancement d'un processus de changement. L'acquisition d'un logement social contribue aussi à la stabilité des individus qui l'occupent et qui n'ont aucun intérêt à le quitter (ce qui ne signifie pas que le logement ne connaisse pas d'autres mouvements d'occupants).

Enfin, la colocation est aussi à prendre en compte dans l'analyse des effets de cette variable « statut d'occupation ». C'est un facteur de mobilité résidentielle important, qui permet des départs ou des arrivées sans renégociation du bail. Toutefois, cette mobilité qui peut être très rapide n'implique pas forcément des changements sociaux : ceux qui partent sont dans la plupart des cas remplacés par des individus qui leur ressemblent socialement (choisis par les autres colocataires ou par le propriétaire). Plusieurs types de colocation ont été observés à Château-Rouge durant les années d'enquête : la colocation (officialisée ou non sur le bail) d'individus de classes moyennes, étudiants ou travailleurs, souvent assez jeunes (moins de 35 ans) ; le partage d'un appartement entre travailleurs migrants

(souvent par nationalité : Africains, Sri Lankais, Roumains) ; et des situations d'hébergement temporaires qui se transforment en colocation de fait.

J'ai déjà évoqué plusieurs fois la colocation de Carine et de Paul dans l'immeuble de type parisien. Le logement est demeuré « en colocation » de 2003 à 2011, mais un changement d'occupant est intervenu en 2006, lorsque Carine a remplacé l'ancien colocataire de Paul (lui aussi enseignant). Marion et sa colocataire Chloé (intermittentes du spectacle toutes les deux, aidées financièrement par leurs parents), dont l'installation en 2007 dans l'immeuble « 1900 » est développée dans la section 7.1.1, ont des profils très similaires : âge, milieu social, profession. Elles sont restées moins de deux ans dans cet appartement, reloué ensuite à un couple. Enfin, un troisième exemple de ce type de colocation peut être donné à partir d'un cas observé dans l'immeuble « 1970 ». Au premier semestre 2007, une colocation a débuté entre trois jeunes femmes : deux sœurs (26 et 22 ans, commerciale et étudiante) et une de leurs amies (26 ans, enseignante). Début 2009, la plus jeune sœur quitte la colocation, remplacée par une amie commune des deux autres colocataires, également enseignante.

Le deuxième type de colocation n'a été rencontré que dans l'immeuble de type parisien. Bien qu'en diminution du fait de la revalorisation du quartier, il demeure assez fréquent à Château-Rouge, comme dans les espaces les plus populaires des 10^e, 18^e, 19^e, 20^e arrondissements, et dans certains fragments du parc privé ailleurs dans Paris. J'ai déjà évoqué les « colocations » de jeunes hommes sri lankais dans les appartements d'Albert (section 7.1.1). Ces derniers lui payaient au mois une place dans l'appartement, qu'ils pouvaient quitter sans préavis. Ils étaient alors remplacés par d'autres occupants de la même nationalité (sans qu'il n'y ait forcément interconnaissance). Dans cet immeuble, la dernière colocation gérée par Albert s'est terminée en 2006. Toutefois, dès 2008, d'autres colocations d'ouvriers étrangers sont apparues. Un appartement vacant depuis plusieurs années a été racheté en 2007 par une femme résidant dans le 1^{er} arrondissement. Après une transformation en vue d'une mise en colocation (trois chambres, une cuisine et une salle d'eau accessibles depuis toutes ces pièces), l'appartement n'a pas été remis sur le marché. Un an après, un autre propriétaire de l'immeuble, Marc (évoqué déjà plusieurs fois, comédien devenu entrepreneur du bâtiment) l'a loué pour y loger trois de ses ouvriers roumains.

Enfin, les hébergements (d'amis, de membres de la famille, de compatriotes) qui se transforment en colocations de fait concernent tous les types de logements et de résidents. Elles peuvent durer de plusieurs mois à plusieurs années.

- La **composition sociale** des immeubles a aussi des conséquences sur l'image, ou le marquage social de ce dernier. La composition sociale reflète les caractéristiques démographiques et socioéconomiques de l'ensemble des occupants. Du fait de la composition de sa population, tel immeuble peut ainsi avoir une image plus populaire ou plus bourgeoise que tel autre, ou une population plus homogène (en termes de niveau socioéconomique, d'âge, de composition des ménages).

La composition sociale des immeubles suivis ou observés résulte de dynamiques de peuplement plus ou moins anciennes. Ainsi, dans l'immeuble « parisien » étudié rue de Suez, les propriétaires occupants des années 2000 se sont installés à trois époques différentes. Les personnes âgées (qui étaient encore majoritaires en 2000) étaient toutes arrivées dans les années 1950 et 1960. Elles y avaient élevé leurs enfants et passé une partie de leur retraite. Il s'agissait de personnes que l'on peut classer dans le groupe des couches moyennes parisiennes plutôt basses, mais souvent en ascension sociale, très majoritairement des employés. Un deuxième groupe de propriétaires occupants s'est installé dans les années 1980-1990, au moment où le quartier et l'immeuble se dévalorisaient. Il s'agissait de personnes dans des situations plus précaires que les précédentes, retraitées ou sans revenus réguliers (intermittents du spectacle, personnes fragilisées pour cause de maladie), ou encore des familles monoparentales. Enfin, depuis les années 2000, les nouveaux propriétaires occupants

sont très majoritairement des trentenaires, seuls ou en couple sans enfant, appartenant aux couches moyennes ou supérieures.

Dans le contexte d'un quartier en changement (dévalorisation ou revalorisation), cette composition de la population, et les marquages sociaux qui en découlent, sont parfois amenés à évoluer en fonction des départs et des installations d'occupants aux trajectoires sociales ascendantes, stables ou descendantes. Lorsqu'il y a gentrification, ces caractéristiques évoluent, plus ou moins rapidement, et les recompositions qui suivent peuvent avoir des effets sur la mobilité résidentielle : maintenir ou faire partir les anciens résidents, être attractives¹, ou au contraire répulsives pour des nouveaux venus (s'il y a trop de résidents semblables ou différents d'eux-mêmes).

Les immeubles anciens sont ici les plus intéressants, car ce sont ceux où l'hétérogénéité sociale a été la plus forte au cours des dernières décennies. Aujourd'hui encore, des populations très différentes socialement sont amenées à se côtoyer dans les mêmes immeubles, dans des proportions très variables. Au fil des années, parallèlement à l'augmentation des prix de l'immobilier, ce côtoiement est aussi facteur de nouvelles recompositions (section 7.2.2). Lorsqu'il n'y a pas de mouvement particulier, comme ce fut le cas dans l'immeuble des années 1970, la composition sociale reflète plutôt des tendances au regroupement ou au remplacement à l'identique de populations qui se ressemblent.

- Les effets du **type de bâti** sont aussi importants dans les trajectoires des cinq immeubles et de leurs logements (tableau 7.1), confirmant une des premières hypothèses de cette thèse qui conférerait à l'hétérogénéité du bâti un rôle de modulateur du processus de gentrification.

Par leur « bonne qualité » ou leur *standing* originel, l'immeuble « 1900 » et la résidence des années 1970 ont maintenu sur place des populations relativement aisées, même au plus fort de la période de dévalorisation, contrairement à beaucoup d'immeubles de types « parisien » et « faubourien ». Ils n'ont pas connu d'épisodes de squats et peu de vacances de logements sur de la longue durée. Par ailleurs, la taille et la qualité des logements ont rendu rares les situations de sur-occupation ou d'insalubrité. De 2007 à 2011, les départs y ont été moins nombreux que dans les immeubles de types « parisien » et « faubourien ». Ils sont pour la plupart liés à des motifs professionnels ou familiaux et la lassitude du quartier est moins donnée comme argument que dans l'immeuble de type « parisien » (même si ce motif n'est pas absent). Ainsi par exemple, pour l'année 2008, un seul départ (pour raison professionnelle) a été observé dans le bâtiment A de la résidence des années 1970 rue Doudeauville, contre cinq dans le bâtiment B de l'immeuble « parisien » rue de Suez (les deux bâtiments comptaient à cette époque une quinzaine de logements occupés).

L'immeuble « parisien » (bâtiments A et B) est celui qui connaît le plus de mouvements (de propriété et d'occupants), mais aussi de changements dans la composition de sa population (trajectoires socioéconomiques ascendantes ou descendantes, vieillissement ou rajeunissement). C'est aussi celui qui subi le plus d'événements marquants (épisodes de squats, transformations importantes dans les logements). Du fait de sa qualité « médiocre », de sa dévalorisation durant les décennies 1980-1990 mais aussi de son potentiel de valorisation, il est plus sujet que les deux types précédents à des mouvements multiples et parfois contraires : revalorisation, maintien d'une situation en place depuis longtemps ou encore dévalorisation accélérée. Parmi ces cinq immeubles enquêtés, il représente l'archétype de l'immeuble en gentrification (son cas est plus précisément développé dans la section suivante, figure 7.2).

L'immeuble « faubourien » est marqué dans les années 2000 par des mouvements de propriété et d'occupants, ainsi que par des vacances, conséquence du rachat progressif des logements par la

¹ Cela se retrouve dans le discours des agents immobiliers, qui mettent en avant l'homogénéité sociale de certains immeubles, où résident beaucoup de « jeunes ».

Semavip. Afin d'éviter les squats, les logements sont immédiatement murés dès que leurs derniers occupants les ont quittés. Des agents de sécurité passent aussi très régulièrement afin d'empêcher toute tentative d'installation illégale. Enfin, l'immeuble neuf de logement social, très récent (2006) et géré par un bailleur social, n'est sujet à aucun mouvement, exceptés quelques arrivées ou départs d'occupants liés à des hébergements.

Tableau 7.1. Mouvements de propriété et d'occupants par type d'immeuble

		faubourien	1900	parisien	1970	neuf social
Période de dévalorisation du quartier : des années 1980 aux années 2000	Mouvements de propriété	+	+	+	+	
	Mouvements d'occupants	+	+	++	+	
	Transformations de logements		+	+		
	Squats	?		+		
	Vacances	+	+	+++		
	Trajectoire descendante des occupants	+	+	+		
Période de revalorisation depuis les années 2000	Mouvements de propriété	+++	+	+++	+	
	Mouvements d'occupants	+++	++	+++	+	
	Transformations de logements		++	+++		
	Squats			+		
	Vacances	+++		+		
	Trajectoire ascendante des occupants		+	++		
Compte tenu de la difficulté à comparer des données issues de l'observation inégale d'immeubles (près de trente logements dans l'immeuble parisien, dix dans l'immeuble « 1970 » par exemple), j'ai choisi de représenter des tendances et non des données chiffrées, absolues ou relatives. Le tableau se lit de la manière suivante : lorsque la case compte trois + (+++) la tendance est très forte (le phénomène décrit a été observé de manière répétée), la tendance est marquée lorsque la case compte deux + (++) : le phénomène décrit a été observé un nombre significatif de fois ; enfin un seul + signifie que le phénomène a été rencontré quelquefois seulement, ce qui ne représente pas une tendance mais qui mérite tout de même d'être signalé. Le blanc signifie que le phénomène n'est pas présent, ou vraiment trop peu pour être significatif. Enfin, l'absence d'informations est signifiée par un point d'interrogation.						

Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

- La **situation de l'immeuble au sein du quartier** est aussi une variable importante, facteur de différenciation entre des immeubles de même type. Ce facteur peut jouer sur les prix de l'immobilier et sur le processus de gentrification (qui est moins avancé dans certains secteurs que dans d'autres, phénomène connu et décrit par les agences immobilières, chapitre 5).

Durant les dernières années, dans les immeubles parisiens ou même 1900, situés dans les secteurs les plus dévalorisés du quartier (rue Myrha et Léon par exemple, des rues étroites, où les démolitions sont nombreuses, et où les activités illégales – drogue, prostitution – sont plus visibles qu'ailleurs), le processus de gentrification semble avoir moins progressé et surtout s'être moins stabilisé que dans d'autres immeubles de mêmes types, localisés dans des secteurs plus calmes et plus aérés.

La proximité avec les logements sociaux est aussi un facteur qui peut jouer entre des immeubles ou des logements d'un même type. À l'échelle du quartier, mais aussi à l'échelle d'un tronçon de rue ou d'un immeuble, la proximité directe avec un immeuble du parc social peut avoir des effets. L'immeuble parisien étudié rue de Suez jouxte sur son côté droit un immeuble de logement social. Il s'agit d'un immeuble de type « parisien », identique aux autres de la rue, racheté par la Ville de Paris dans les années 1980, réhabilité et géré depuis par l'OPAC. Les enquêtes des logements qui donnent sur les minuscules courettes résultant des puits d'aération entre ces deux bâtiments encastres se plaignent depuis des années de certains de leurs voisins, en attribuant ce qu'ils considèrent comme des nuisances à un mauvais choix des occupants de ces logements sociaux.

« Ils balancent tout par la fenêtre là, les ordures. Et là je suis pas contente après eux. Parce qu'ils ont déménagé les gens, ils ont refait tout. Enfin c'est des appartements pour la Ville de Paris, je vais pas dire. Mais de ce jour qu'ils ont, oh ça fait plus de vingt ans maintenant, ils ont balancé les poubelles par-dessus et puis ça existe toujours puisqu'ils viennent nettoyer tous les trois mois. Il y a rien à faire, ils balancent tout. Et ça appartient à la Ville de Paris ! ».
(Suzanne, 75 ans, retraitée)

Du côté gauche de l'immeuble, qui ne donne pas sur les mêmes courettes intérieures et jouxte un autre immeuble « parisien » du parc privé (où le processus de gentrification est par ailleurs très avancé¹), certains enquêtés n'étaient au courant ni de ces problèmes, ni du statut de l'immeuble appartenant à la Ville de Paris.

La proximité des commerces a également plusieurs effets. En fonction de leur densité, de leur type de clientèle et de leurs rythmes de fréquentation, les zones dans lesquelles ils sont implantés sont plus ou moins valorisées. D'un côté, ils participent à l'animation du quartier et peuvent avoir une image valorisante (et pittoresque par exemple). Leur proximité est pratique pour les résidents, au quotidien ou en dépannage, particulièrement les commerces de type banal (boulangeries, épiceries, primeurs). D'un autre côté, lorsque leur densité est très forte et entraîne des fréquentations importantes (chapitre 6), comme dans les rues Dejean, des Poissonniers, ou encore Poulet, c'est-à-dire le cœur de la zone du « marché », les activités commerciales deviennent source de nuisances (bruit, encombrement, saleté des rues) pour les occupants des immeubles alentours. Dans les immeubles les plus proches de ces zones, ainsi que les logements directement au-dessus des commerces, ces aspects négatifs des activités commerciales ont plusieurs effets. De manière générale, ils peuvent ainsi faire baisser la valeur de ces logements (ce qui ne signifie pas qu'ils soient plus difficiles à vendre que d'autres). Par rapport à d'autres logements ayant le même type de trajectoire, les nuisances liées à cette proximité immédiate avec les commerces peuvent avoir pour conséquence un filtrage « par le bas » des habitants, et permettre ainsi le maintien d'occupants appartenant des couches populaires (quel que soit leur statut d'occupation).

Ainsi, par exemple, dans l'immeuble « parisien », côté rue, l'appartement du premier étage (évoqué dans le chapitre 5, photographies 5.9), occupé par Mouna (32 ans, femme au foyer) et sa famille (son mari électricien et trois jeunes enfants) a été vendu occupé début 2008, dans le cadre d'une succession. Le changement de propriété ne s'est pas accompagné d'un changement d'occupants, les nouveaux propriétaires ayant réalisé un investissement à long terme et n'envisageant pas des transformations avant plusieurs années.

Cependant, cette proximité directe avec les commerces est aussi, dans d'autres cas, facteur de mobilité. Les nuisances sont souvent sous-estimées lors de la visite (pour une location ou un achat),

¹ Une visite de cet immeuble, réalisée un peu par hasard grâce à une connaissance, m'a permis d'obtenir des informations sur les occupants, le commerçant en pied d'immeuble et les mouvements de propriété des dernières années. La composition de la population de cet immeuble diffère de celle de l'immeuble voisin choisi pour mon enquête et témoigne d'un plus grand avancement du processus de gentrification : jeunes couples de journalistes, d'enseignants, de chercheurs, ainsi qu'un écrivain dont l'appartement (quatre anciennes chambres de bonnes réunies) lui sert de pied-à-terre parisien six mois par an.

surtout lorsqu'il faut prendre une décision rapidement au risque de manquer la signature du bail ou de la vente. C'est particulièrement le cas si les visites sont effectuées avant le milieu de l'après-midi, en semaine, lorsque les activités commerciales sont très calmes (chapitre 6). Les agents immobiliers ne cachent pas cet aspect, mais ne s'y attardent pas non plus beaucoup, d'autant que les surfaces disponibles pour les prix demandés (au vu du reste de la capitale) sont toujours très intéressantes pour les personnes qui visitent. Certains s'en accommodent ensuite, notamment grâce au double vitrage. Pour d'autres les effets de cette proximité deviennent insupportables, particulièrement le soir et en fin de semaine. Les nombreuses pancartes « à vendre » ou « vendu » accrochées aux fenêtres de ces logements situés au premier étage sur rue témoignent de reventes rapides (photographies 7.1).

Photographies 7.3. Les ventes d'appartements situés au-dessus des commerces



B. Chabrol, 2007.



B. Chabrol, 2007.



M. Chabrol, 2009.

Amandine (29 ans, styliste) et son mari Josué (33 ans, consultant dans la finance), déjà évoqués dans la section précédente, ont acheté sur un coup de cœur (et en réalisant aussi une bonne affaire financière) un appartement, entièrement refait par l'occupant précédent, au-dessus d'un commerce de tissus africains, rue Doudeauville. Amusés au début, notamment par les « *Blacks qui parlent super fort* », ils ont rapidement été très fatigués de cette animation. Ils ont aussi été choqués par plusieurs altercations sous leurs fenêtres et par la prostitution, très visible dans le secteur de leur immeuble. De toute évidence, cette proximité spatiale avec « la rue », dont ils étaient socialement très éloignés, a accéléré leur départ lorsqu'ils ont eu un enfant (la taille du logement ne jouant ici aucun rôle, puisqu'il s'agissait d'un grand trois-pièces, adapté à leur famille).

- Enfin, la dynamique du **marché immobilier**, déjà évoquée dans le chapitre 4, est un élément fondamental pour comprendre les évolutions des logements à Château-Rouge. L'augmentation des prix, au début des années 2000, et l'arrivée du front de gentrification, ont été un facteur d'accélération des mouvements de propriété et des mouvements d'occupants. Des logements occupés par des personnes âgées et/ou désireuses de quitter le quartier, ainsi que des logements vacants, ont été remis sur le marché, à des prix inférieurs à ceux des autres quartiers de la capitale,

permettant ainsi l'installation de primo-accédants. La théorie du *rent gap*, associée à d'autres facteurs qui ont rendu ce quartier attractif (potentialités de transformation des logements, proximité avec les quartiers centraux), est ici applicable. Cependant, le marché peut aussi avoir des effets inverses et notamment favoriser des attitudes attentistes, de propriétaires spéculateurs par exemple, qui « bloquent » un bien (même vide) en espérant la poursuite de la montée des prix, ou des propriétaires inquiets d'une possible baisse, comme ce fut le cas plusieurs mois après la crise de l'été 2008. En ce qui concerne le marché locatif, des prix plus bas que dans d'autres quartiers peuvent aussi encourager le maintien des locataires sur de longues périodes et, ce faisant, empêcher une remise sur le marché et l'arrivée éventuelle de résidents aux profils socioéconomiques et sociodémographiques différents des précédents. Quoi qu'il en soit, les effets de cette variable sont déterminants sur l'histoire des logements à toutes les périodes.

Au total, dans le contexte actuel d'un quartier ancien, touché par un processus de gentrification, toutes ces variables jouent sur les rythmes (frein, accélération, stabilisation) et sur la forme du changement social (plus avancé dans certains secteurs que dans d'autres). Ainsi par exemple, un appartement en hauteur (dans un immeuble ancien sans ascenseur) peut devenir une contrainte pour des propriétaires occupants âgés et les inciter à vendre. Le même logement peut être très attractif pour des individus plus jeunes, souhaitant accéder à la propriété, désireux et/ou capable d'y effectuer des travaux. En fonction de sa taille, et de celle du ménage qui l'occupe, mais aussi en fonction de ce qui l'entoure (voisinage, espaces publics), des caractéristiques socioéconomiques des occupants et de leur trajectoire résidentielle antérieure, ce logement peut entraîner une stabilité résidentielle, engendrer un départ et/ou être remis sur le marché.

Si ces variables ont des effets diversifiés, en fonction de la trajectoire des logements et des individus qui les occupent, leurs effets combinés peuvent expliquer les mouvements d'occupants ou de propriété à l'échelle d'un logement ou d'un immeuble. Pour voir des tendances se dessiner, relatives aux temporalités ou à la forme du processus, il est nécessaire d'articuler les effets de ces variables aux trajectoires des individus (telles que celles qui sont décrites dans la section 7.1.), afin de comprendre pourquoi et auprès de qui, au cours des années étudiées, certains logements ont pu permettre des continuités de peuplement, tandis que d'autres ont été facteurs de changement.

7.2.2 Rythmes du changement et recompositions sociales

Dans un contexte général d'augmentation des prix de l'immobilier, les logements anciens de Château-Rouge ont été attractifs pour des populations nouvelles, aux trajectoires sociales différentes de celles des occupants précédents. Quels sont les facteurs qui permettent l'installation de populations nouvelles, significatives de bifurcations dans la trajectoire des logements ? Pourquoi et à quels moments de l'histoire longue des logements et des années d'observation ces dynamiques de gentrification entrent-elles en jeu ? À quels moments et dans quels types de logement se produisent-elles ? Quels sont leurs rythmes ? Cette section s'appuie principalement sur le cas de l'immeuble parisien rue de Suez, bâtiments A et B, dont les évolutions de peuplement ont pu être reconstituées et suivies de 2003 à 2011 (figure 7.2).

Le principal facteur qui a entraîné les premières installations de résidents aux profils socioéconomiques et sociodémographiques différents des précédents, est que Château-Rouge est apparu à un moment donné comme un « espace réserve » dans lequel il était devenu possible d'investir. La « découverte » de ce vieux quartier parisien au tout début des années 2000, dans un contexte de tension du marché immobilier, a pu se faire aussi parce qu'y existait une offre : un stock de logements non transformés mais avec plus ou moins de potentiel. Ces logements étaient vacants ou se sont libérés du fait du décès ou du départ de leurs occupants au cours des années 2000. Compte tenu de leurs prix, ils se sont révélés attractifs pour des populations nouvelles, notamment des primo-accédants. Cette « offre » a été découverte parce qu'il y avait aussi une demande forte en

logements de toutes tailles et des acquéreurs capables ou volontaires pour les transformer. La demande, qui a contribué très vite à l'augmentation des prix de l'immobilier, a accéléré les mouvements de départ, et tout particulièrement des résidents anciens et âgés. En conséquence, d'autres logements se sont libérés, intensifiant l'installation de nouveaux occupants¹. Au total, dès le début des années 2000, lorsque la demande a rejoint l'offre, ces logements anciens se sont révélés des « points d'entrée » de la gentrification, pour des types d'installations tels que ceux décrits dans la section 7.1. Une fois transformés, la bifurcation a pu se consolider : soit par le maintien de la présence résidentielle de ces nouveaux résidents, soit par leur remplacement par d'autres partageant le même profil socioéconomique (voire plus fortunés).

Cependant, si tous les logements anciens sont potentiellement transformables et gentrifiables, de très fortes différenciations spatiales et temporelles sont observées, en lien avec la mobilité résidentielle et les caractéristiques des occupants (section 7.1) et les variables identifiées plus haut. Certains facteurs contribuent à accélérer le processus, tandis que d'autres le stabilisent ou au contraire le ralentissent.

De manière flagrante, dans l'immeuble ancien de type « rapport parisien » (figure 7.2),² un effet de génération a joué fortement dans la première moitié des années 2000, puis de manière moins forte dans la seconde moitié. Les départs et décès de résidents anciens, parfois très âgés, se sont accélérés, à l'exemple des anciens voisins de Suzanne, M. et Mme D., qui résidaient dans un appartement de trois pièces au cinquième étage de l'immeuble B, et M. et Mme B., dans un trois pièces également, situé au cinquième étage de l'immeuble A :

« M. et Mme D. sont partis en 2003, parce qu'elle pouvait plus monter les étages. Ils sont déjà bien plus vieux que moi, ils ont déjà dix ans de plus. Mais ça, je n'ai plus de nouvelles de ces gens-là. Ils sont restés au moins cinquante ans [...] Et M. et Mme B. ils ont aussi le même âge, 85 ans. Et eux ils sont à Auxerre. Ils sont arrivés en 58 il sont partis aussi en 2003 ». (Suzanne, 75 ans, retraitée)

Comme dans l'immeuble de Suzanne, les départs de ces résidents anciens et âgés laissent la place à des occupants beaucoup plus jeunes. Ces installations nouvelles contribuent à un bouleversement de la composition démographique des immeubles, qui peut en retour entraîner des mobilités nouvelles. Associés à d'autres motifs (encadré 7.8), les changements de population à l'intérieur de son immeuble ont ainsi contribué à la prise de décision de Suzanne (propriétaire d'un logement de 3 pièces, au 4^e étage, bâtiment B). En quelques années à peine, elle a vu tous ses voisins partir et l'installation de nouveaux résidents aux profils différents :

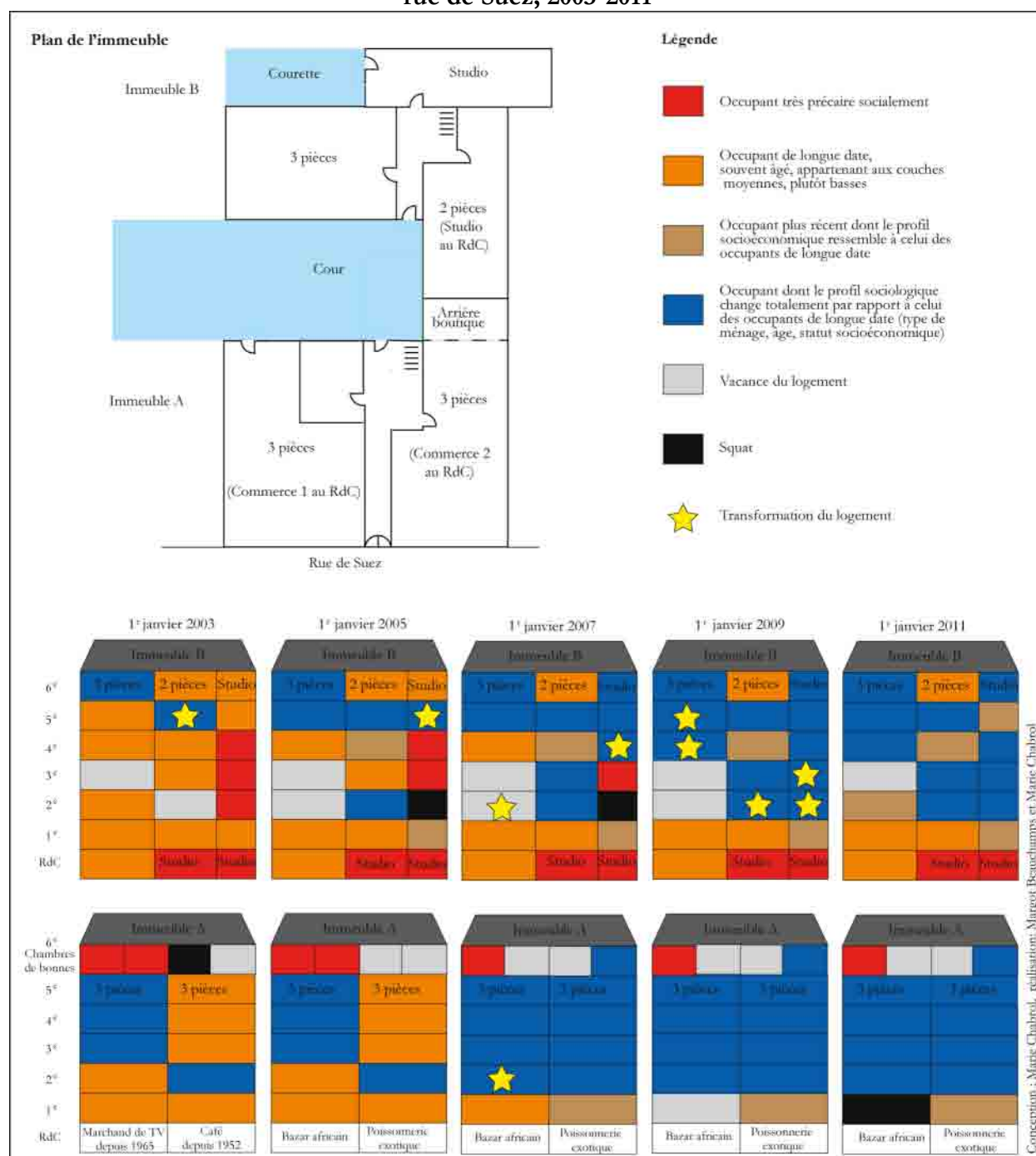
« Tout s'accélère ! Et moi j'en fais partie là. Et moi si je m'en vais, c'est parce que le quartier ne me plaît plus. Et puis même dans la maison, il y a plus... C'est des jeunes... Comment je vais vous dire, c'est beaucoup des hommes, c'est beaucoup des femmes toutes seules ». (Suzanne, 75 ans, retraitée)

Dans son immeuble, comme dans beaucoup d'immeubles « parisiens », les trentenaires constituent la classe d'âge dominante parmi les nouveaux propriétaires, en couple ou seuls, et il n'est pas rare d'en rencontrer entre 25 et 29 ans. Ces accessions à la propriété à des âges relativement jeunes peuvent paraître surprenantes. Elles sont permises par des revenus moyens ou élevés, des apports initiaux (souvent parentaux) mais aussi les aides publiques telles que les prêts à taux zéro. Elles témoignent aussi d'une volonté de devenir propriétaire à tout prix dans Paris tant que cela est possible.

¹ Ce qui correspond tout à fait au rôle de mobilité résidentielle dans les processus de spécialisation de l'espace, tel qu'il est défini par M.-H. Bacqué et J.-L. Lévy : « c'est l'attraction de types localisés d'habitat sur des couches particulières de population, elles-mêmes résidant dans d'autres parties de la ville, qui provoque la mobilité différentielle, c'est-à-dire le départ de certaines catégories et le maintien d'autres » (Bacqué, Lévy, 2009 : 326).

² Il s'agit ici de ceux de l'enquête, mais, de manière générale, ce phénomène semble avoir touché tous les immeubles du quartier.

**Figure 7.2. L'évolution de la composition sociale de l'immeuble de type « parisien »
rue de Suez, 2003-2011**



Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

Dans les immeubles où le processus est le plus avancé, comme l'immeuble de « type 1900 » rue Doudeauville, ou d'autres immeubles de type « rapport parisien », le rajeunissement des résidents s'accompagne aussi d'une homogénéisation de leurs profils socioéconomiques.

« Il y a beaucoup de gens un peu... un peu de notre... socialement un peu comme nous tu vois [...]...Des gens qui travaillent dans l'édition, dans les domaines un peu artistiques, des graphistes. Il y a beaucoup de graphistes avec lesquels je bosse qui sont dans le quartier ». (Estelle, 29 ans, éditrice de livres d'arts)

Les métiers de la communication, de l'enseignement, de la recherche, de l'édition, de l'art, de la culture, de l'architecture, ainsi que du secteur social sont largement représentés chez les trentenaires primo-acquéreurs à la propriété. Dans l'immeuble « parisien », qui compte 35 logements, deux journalistes enquêtés en 2008 travaillaient pour le même journal, se connaissaient de nom et de vue, mais ne savaient pas qu'ils habitaient dans le même immeuble !

Cette homogénéisation peut être rassurante, sans forcément avoir de conséquences sur les relations sociales. Dans le cas d'Hélène et d'Éric, l'agence immobilière qui leur a « vendu » l'appartement leur a « vanté le fait qu'il y ait plein de jeunes comme [eux] ». C'est une réalité, mais, en 2007-2008, ils regrettaient qu'il n'y ait aucun contact avec les autres. Malgré le mot affiché en bas de l'immeuble, aucun voisin n'était venu à leur pendaison de crémaillère. Des liens se sont toutefois créés par la suite avec les autres, notamment pour gérer les problèmes concernant la copropriété (qui a, par exemple, été amenée à gérer le squat assez violent d'un appartement durant l'hiver 2011). Mais de fait, ces relations excluaient les locataires et, pour différentes raisons, certains « jeunes » copropriétaires se sont souvent trouvés en désaccord les uns avec les autres, ainsi qu'avec les plus anciens. Par ailleurs, si elle n'implique pas forcément de relations sociales, cette homogénéisation des âges, des catégories socioprofessionnelles et des types de ménages peut aussi être repoussante pour certains, qui regrettent des époques ou des lieux où la composition sociale des résidents était plus mélangée.

Cependant, dans les immeubles « parisien » et « 1900 » étudiés, ce sont en réalité les situations d'hétérogénéité qui priment, en termes d'âge, de niveau socioéconomique, de composition des ménages (même si les ménages d'une ou de deux personnes sont les plus nombreux). Ces immeubles connaissent un processus de gentrification indéniable, comme tous ceux de leur type à l'échelle du quartier, mais dans des proportions très variées. Avancement inégal du processus et variété des situations sont ici très intéressants, d'autant que des « effets de seuil » semblent jouer un rôle important dans les recompositions sociales au cours des années étudiées. Les premiers occupants aux profils de gentrificateurs, qui se sont installés au début des années 2000, sont repartis pour la plupart. La flambée des prix a beaucoup joué dans ces départs : ceux qui ont vendu après 2005 un appartement acheté au début des années 2000 ont fait des plus-values suffisamment intéressantes pour réinvestir ailleurs. Parallèlement à ce motif économique, les difficultés à supporter la réalité du quartier ont aussi joué (section 7.1.3). Si le ressenti de l'insécurité ou des problèmes liés au partage de l'espace public varient fortement d'un individu à un autre, il est vrai que des problèmes importants, du point de vue des résidents, liés aux commerces, à la prostitution, la vente de drogue, ou à la circulation des voitures, n'ont été en partie régulés qu'à partir de 2006-2007 (et en partie seulement). Les premiers gentrificateurs, s'ils ont bénéficié de prix de l'immobilier très bas, ont aussi été confrontés aux réalités sociales qui faisaient justement de ce quartier l'un des moins chers de Paris. Par ailleurs, ils ont aussi pu se retrouver les seuls représentants de leur catégorie sociale dans leur immeuble, ce qui a pu, dans certains cas, être cause de mal-être ou de difficultés à partager ou gérer les espaces communs.

Aujourd'hui, dans les immeubles où le processus de gentrification est le moins avancé, voire fragile, certains résidents aux profils socioéconomiques nouveaux par rapport aux autres occupants se retrouvent dans la même situation que ces pionniers du début des années 2000. Comme ces derniers, ils ont tendance à repartir rapidement. Rue de Laghouat, une amie de Jeanine (rencontrée le jour de l'entretien, retraitée, environ 65 ans) décrit ces présences qui se sont succédées dans son immeuble faubourien mais sans s'y implanter vraiment :

« Il y a des nouveaux qui s'installent, d'ailleurs dans mon immeuble j'ai un architecte. Mais vous savez, il y en a pas beaucoup et puis ils restent pas. Parce qu'ils veulent pas mettre leurs enfants à l'école ».

D'autres résidents décrivent le même phénomène dans les immeubles de type « parisien » ou « 1900 », à l'image de Florence au sujet de l'immeuble « parisien » (figure 7.2).

« Il y a pas mal de gens qui s'installent. Soit c'est des jeunes couples sans enfants, soit des couples de garçons, homosexuels. Voilà, mais en fait il n'y a pas vraiment de phénomène de masse, de rénovation et de boboïsation, parce que l'école suit pas, parce que la sécurité suit pas. Parce que les gens veulent pas mettre 200 000 euros dans un appart où ils flippent pour leur gamin. [...] Moi, rue de Suez, ces derniers temps, j'ai vu des gens qui sont restés quatre, cinq ans maximum ». (Florence, 41 ans, conseillère au ministère de la Défense, réinstallée depuis 10 ans à Château-Rouge)

Encadré 7.11. Le rapport aux écoles du quartier

Les trois familles enquêtées avec des enfants scolarisés dans le secteur public sont d'origine immigrée (ivoirienne, malienne et marocaine). Les enfants de leurs voisins ou connaissances étaient également scolarisés dans le quartier, dans le secteur public. La question est plus aiguë pour les nouveaux résidents récemment installés, qui craignent des phénomènes de violence ou un niveau scolaire faible dans ces écoles et qui sont plus au fait des stratégies de contournement. Une école privée accueille beaucoup d'enfants du quartier en classes de maternelle et de primaire. Chantal (42 ans, secrétaire), qui élève seule sa fille de neuf ans (en classe de CM1), a précisé l'y avoir mise à partir du CP. Les enfants de la famille qui a vendu l'appartement à Estelle et Damien ont suivi le même parcours :

« C'est pas simple d'en parler parce que les gens comprennent pas toujours... C'est vrai que... tout ce qui est école maternelle, ils ont mis leurs enfants à Château-Rouge et ça s'est hyper bien passé, par contre, c'est vrai que les écoles, dès qu'on arrive à l'école primaire, c'est un peu... les gens se posent des questions tout de suite. [...] En fait ils ont scolarisé leurs enfants dans une école privée. Mais uniquement à partir de la primaire ». (Estelle)

Maria (26 ans, vendeuse), mère d'une petite fille de 18 mois gardée par une voisine, pense qu'elle optera pour le secteur public, mais n'exclue pas de se tourner vers le privé ou de changer de quartier si sa fille ne se sent pas bien, socialement ou scolairement. La plupart de ses amis ont le même discours, même si certains envisagent déjà le secteur privé :

« Je sais que moi, les amis que j'ai dans le quartier ont l'intention de mettre leurs enfants à l'école du quartier, c'est clair, mais je sais qu'il y en a qui prennent une autre option ; il y a une crèche privée, et une école privée, je pense qu'elle doit avoir un certain... enfin, elle est pleine. Donc, voilà, je sais qu'il y a ces stratégies-là dans le quartier, comme dans d'autres évidemment ».

D'autres résidents, sans enfants au moment de l'entretien, en attendant un ou avec un enfant en bas âge, ont été plus explicites sur leurs propres doutes ou leurs appréhensions, vis à vis des écoles et par rapport au regard des autres. Projetant d'avoir prochainement des enfants, Hélène était très inquiète à ce sujet lors d'un premier entretien. Présente le midi dans le quartier, elle voyait revenir les enfants de l'école et ne percevait aucune mixité parmi eux. Dans le même temps, elle regrettait de voir le quartier comme « un ensemble de groupes qui se regardent en s'ignorant : les Africains, les dealers, les Blancs bobos » et espérait qu'avoir un enfant en crèche lui permettrait de mieux s'intégrer et d'entrer en contact avec des femmes du quartier. Estelle et Damien, qui projetaient d'avoir rapidement des enfants eux aussi, avaient déjà réfléchi à ce point et aux questionnements qu'il soulevait pour eux et pour leur entourage :

« T'as peur que les gens prennent ça comme une forme de racisme, et c'est absolument pas ça, si on vit ici c'est que ça nous plaît aussi, ce côté vivant, exotique. C'est vrai que c'est pas simple de réagir vis-à-vis de ça, parce qu'en même temps, t'as envie de mixité sociale et en même temps, tu penses à tes ouailles ».

Enfin, pour d'autres, comme Julien et Sophia, il est inenvisageable d'avoir des enfants dans ce quartier qui ne représente qu'une étape dans leur trajectoire résidentielle et familiale.

Quoiqu'il en soit, même si elle a été peu abordée dans le cadre de cette recherche doctorale, cette question de l'école est fondamentale. Couplée à la taille des logements (le quartier compte principalement des logements de petite taille) elle permet de comprendre la forte mobilité résidentielle des jeunes couples avec enfants. Ce blocage est fortement perçu par les résidents qui se maintiennent et qui observent les départs de leurs voisins.

Dans l'immeuble « parisien », bâtiments A et B, tous les nouveaux arrivants de la première moitié des années 2000 sont effectivement repartis. Au point qu'en 2011, les résidents installés en 2007

font figure d'« anciens » auprès des derniers arrivés. Tous ne sont pas partis dans le cadre de stratégies immobilières, mais bien souvent parce qu'ils n'ont pas réellement réussi à se « greffer » dans l'immeuble ou dans le quartier, parce que le logement est devenu trop étroit pour leur famille, ou encore pour des raisons professionnelles. Ce sont parfois ces trois raisons qui jouent, à l'exemple de la famille K., partie en 2006, bien décrite par ses voisins et successeurs dans l'appartement.

Les K., un couple de trentenaires, a acheté en 2003 un deux pièces dans l'immeuble « parisien », bâtiment B, situé au deuxième étage (qui apparaît en bleu sur la figure 7.2 au 1^{er} janvier 2005). Ils ont réaménagé cet appartement, auparavant vacant, après avoir été loué par un propriétaire bailleur (résidant dans un autre arrondissement) à des travailleurs migrants originaires du sous-continent indien. Pour autant, ils ne le transforment pas, aménageant au mieux les deux pièces réduites par un couloir inutile. En 2005, une petite fille naît, l'appartement devient alors trop petit pour eux. Par ailleurs la vie dans le quartier leur est aussi devenue insupportable (le bruit, la foule, les commerces, la présence policière, les trafics). Une opportunité professionnelle s'étant présentée pour lui à Rennes, ils ont mis en vente l'appartement en 2006 (racheté par un autre couple de trentenaires) et sont partis définitivement.

L'exemple de la famille K. est très représentatif. Alors que les générations précédentes ont élevé leurs enfants dans le quartier, même dans des logements exigus, très peu d'enquêtés avaient des enfants en âge d'être scolarisés. Ce phénomène est commun à un certain nombre de quartiers dans les grandes métropoles, mais peut aussi surprendre à Paris, où les jeunes familles sont nombreuses. En réalité, un tri des familles s'opère en amont, à l'arrivée dans le quartier, mais aussi après la naissance des enfants. La taille des logements joue beaucoup, comme l'a montré la section précédente, mais aussi la perception des écoles du quartier, qui sont volontairement évitées (encadré 7.11).

Cependant, si ces nouveaux propriétaires occupants repartent, ils sont remplacés par des personnes qui leur ressemblent, ne serait-ce que par les revenus ou le capital financier. Au fil des installations de nouveaux résidents, passé un certain seuil, ce sont plutôt les anciens propriétaires occupants qui s'en vont, à l'exemple de Suzanne et de ses voisins (parce qu'ils ne s'y reconnaissent plus ou ont des projets ailleurs, mais aussi parce que les copropriétés votent des travaux jugés trop lourds financièrement). Ce faisant, ils remettent sur le marché leurs logements qui deviennent disponibles pour des investisseurs qui, occupants ou bailleurs, n'ont souvent pas le même profil qu'eux (plus jeunes, plus diplômés et souvent aussi plus fortunés).

La remise sur le marché de logements (par des propriétaires de longue date ou par des nouveaux qui ne restent pas longtemps) permet une avancée ou une consolidation du processus de gentrification. Le rythme d'avancement du processus dépend donc en partie du rythme auquel ces logements se libèrent. Ce faisant, si les départs significatifs d'anciens propriétaires dans la première moitié des années 2000 ont permis au processus de démarrer, le maintien de propriétaires occupants de longue date, de locataires dans les logements non transformés, de situations de vacances ou d'hébergement constituent des freins. Or ce phénomène de frein joue dans tous les immeubles, dans des proportions diverses.

Le cas des propriétaires occupants relativement anciens a déjà été évoqué plusieurs fois. Leur maintien (parfois très ponctuel dans le cadre de systèmes bi-résidentiels) empêche une remise sur le marché des logements. Ce ne sont d'ailleurs parfois pas les propriétaires eux-mêmes qui occupent le logement, mais des membres de leur famille en situation d'hébergement.

M. Li, propriétaire d'un deux pièces non transformé au sixième étage du bâtiment B de l'immeuble parisien (figure 7.2), âgé de plus de 80 ans, est hospitalisé depuis plusieurs années. L'appartement, géré par une tutelle, est occupé depuis ce temps par son ancienne compagne, Mme P., d'une

soixantaine d'années et par le fils de M. Li (environ 50 ans)¹. L'un comme l'autre sont presque toujours présents dans l'appartement dont ils ne descendent que pour aller faire des courses. Cet appartement, très vétuste, est situé sur le même palier que celui de Florent, comédien (photographies 5.11) et d'Alice (photographies 5.13), déjà évoqués plusieurs fois. Si elle n'a aucun contact avec M. Li fils, Alice, dans ses projets résidentiels les plus fous, rêve de réunir et d'aménager les deux appartements qui se jouxtent.

« Donc le rêve pour moi serait que le monsieur qui est là à côté, qui n'est pas propriétaire d'ailleurs je crois... Enfin que le propriétaire vende, pour me faire un truc juste génial ! » (Alice, 37 ans, responsable de ressources humaines)

Les appartements vides constituent un stock de logements temporairement figé. Certains le sont depuis des mois ou des années (section 7.2), conséquences de successions longues à se mettre en place (recherche d'héritiers) ou qui se déroulent mal (entre des fratries, lorsque le bien est en indivision). Dans d'autres cas rencontrés, des appartements vides depuis plusieurs années, voire des décennies, appartiennent à des individus vivants. À chaque fois, il s'agissait de propriétaires bailleurs, âgés, résidant dans d'autres arrondissements ou en province, parfois hospitalisés ou en maisons de retraite, qui ne souhaitaient pas mettre ou remettre ces logements sur le marché locatif par crainte de difficultés avec les locataires, et notamment de squats.

Le secteur locatif privé peut jouer des rôles divers dans l'avancement du processus de gentrification, par l'action des propriétaires bailleurs ou des locataires eux-mêmes. Trois types de situations ont été rencontrés, relatives à des logements transformés, des logements non transformés mais en bon état et des logements très vétustes.

Un propriétaire de longue date, ou récent, comme Marc, peut décider de transformer totalement un ou des logements anciens (encadré 7.9), afin de les mettre, ou remettre, sur le marché de la location, selon les prix pratiqués dans Paris. S'instaure alors un tri des locataires, choisis en fonction de leur dossier et/ou parce qu'ils sont en lien avec le propriétaire. Les locataires ainsi filtrés participent à la consolidation de la gentrification dans leurs immeubles. C'est le cas de Marion et de Chloé (déjà évoquées dans la section 7.1.1), les deux colocataires de l'appartement né de la réunion des chambres de bonnes. Si toutes deux sont intermittentes du spectacle, leurs familles aisées constituent pour elles une très bonne garantie auprès de l'agence qui gère le bien. Dans ces logements transformés du secteur locatif privé, au prix du marché parisien, les rotations d'occupants sont assez rapides (encadré 7.9).

Dans d'autres logements du secteur locatif privé, souvent des logements non transformés, appartenant à des propriétaires bailleurs résidant parfois eux-mêmes dans le quartier, la durée sur place des locataires est plus longue. C'est aussi le cas de certaines locations dans l'immeuble des années 1970. En plus des motifs liés aux individus (absence de changements sur le plan professionnel ou familial), ce maintien peut s'expliquer par des caractéristiques liées au logement et en premier lieu par les prix des loyers, souvent un peu inférieurs à ceux du marché. Leurs occupants n'ont aucun intérêt à les quitter tant que leur situation personnelle ne change pas. D'où la nécessité aussi, lorsqu'il y a colocation, de trouver pour ceux qui restent un autre colocataire afin de remplacer le sortant et de conserver les avantages d'un loyer relativement bas. Compte tenu des mouvements rapides de propriété dans les immeubles en gentrification, le maintien des locataires anciens peut aboutir parfois à des situations où, dans un immeuble donné, les locataires ont une durée moyenne de présence plus longue que celle des propriétaires occupants. Ainsi, par exemple, en 2009, dans le bâtiment B de l'immeuble « parisien » rue de Suez, à l'exception de deux appartements situés au rez-de-chaussée et au premier étage (figure 7.2) et occupés depuis plus de 20 ans par leurs propriétaires

¹ M. Li fils et Mme P. n'ont pas souhaité répondre à l'enquête. Les informations que j'utilise sur eux proviennent de leurs voisins.

(Mme Nastasia déjà évoquée plus haut, et Nicole, 47 ans, graveuse sur bois), sur les 17 autres appartements occupés, les durées moyennes de présence étaient de 2 ans pour les propriétaires et de 7 ans pour les locataires.

Lorsque ces logements non transformés se libèrent, les propriétaires bailleurs peuvent les remettre sur le marché en augmentant le prix du loyer (surtout s'il est manifestement sous-évalué par rapport à ceux du voisinage). Ce qui a pour conséquence de mettre en place un filtrage des occupants.

Enfin, un troisième type de location a été observé dans les immeubles enquêtés. Ils s'agit d'appartements vétustes, parfois insalubres, dans les parties peu valorisées et peu valorisables des immeubles (sur cour sans lumière, au-dessus ou derrière des commerces). Ces appartements sont loués à des migrants, seuls ou en famille et parfois en colocation (telles que celles décrites dans la section 7.2.1). Les rotations d'occupants sont fréquentes, mais ceux qui partent sont remplacés par le même profil de locataires, souvent de la même origine nationale. Les locataires sont trouvés par réseaux et bouche-à-oreille. Dans les cas observés, et ceux qui m'ont été racontés, les propriétaires bailleurs de ces logements sont présents dans le quartier, parfois depuis des décennies, dans les mêmes immeubles ou les mêmes rues, où ils sont propriétaires occupants. Certains sont aussi propriétaires de locaux commerciaux, eux-mêmes commerçants ou anciens commerçants.

Ainsi, au début des années 1950, Monsieur Zoubir, commerçant algérien, a acheté le café au pied de l'immeuble « parisien » rue de Suez (figure 7.2). L'achat comprenait trois locaux situés en enfilade : le local du café, une arrière-boutique et un logement d'une pièce (sans toilettes ni salle d'eau, des toilettes communes et un point d'eau étant présents dans la cour). Le petit logement lui a servi plusieurs années, puis, lorsqu'il a acquis un appartement plus grand dans le quartier, il l'a mis en location (à des compatriotes, des hommes seuls ou des familles, puis à des personnes d'autres origines, mais toujours des migrants). En 2003, Monsieur Zoubir prend sa retraite et vend les murs et le bail du local commercial (deux commerçants chinois achètent le commerce et transforment le café en poissonnerie), mais garde la main sur le logement, toujours sans confort, qu'il continue de louer à des migrants subsahariens (sur la figure 7.2, ce logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble B reste en rouge tout au long de la période étudiée).

Au total, il y a bien un tri qui s'opère dans le parc privé de logements. Les logements qui sont remis sur le marché par leurs propriétaires sont rachetés par des individus dont le capital financier est souvent supérieur à celui des précédents. S'il s'agit d'une première remise sur le marché depuis le début des années 2000, leurs profils démographique et socioéconomique diffèrent systématiquement de ceux des anciens propriétaires (qui sont beaucoup plus âgés, qui appartenaient à des catégories socioprofessionnelles différentes lorsqu'ils travaillaient, qui ont vécu en famille dans ces logements). S'il s'agit d'une seconde, voire d'une troisième ou quatrième remise sur le marché en l'espace de dix ans, les nouveaux propriétaires ont le même profil que les précédents au moment de leur installation (âge, taille de la famille). Ils peuvent cependant être plus fortunés (ou plus endettés), participant ainsi à la consolidation du processus de gentrification. Dans le cas du locatif privé, un tri du même type s'opère auprès des locataires des logements transformés, remis sur le marché locatif aux prix parisiens. Dans les logements non transformés, où des locataires peuvent se maintenir pendant de longues durées, un filtrage des occupants ne peut se mettre en place que si ces logements sont remis sur le marché et qu'un réajustement des loyers est effectué.

Enfin, dans le parc social, le filtrage des occupants est fait dès la première installation, par la municipalité et les bailleurs sociaux, en fonction des types de logements. Les mouvements d'occupants, et les changements qu'ils peuvent induire, sont ensuite très limités.

Concernant le parc privé, les freins les plus importants à l'avancement du processus sont donc le maintien de propriétaires occupants socioéconomiquement éloignés des nouveaux résidents et les logements non transformés du secteur locatif, qui permettent le maintien de locataires ayant le

même profil sociologique sur de longues durées, avec des loyers parfois inférieurs à ceux du reste de la capitale.

Si l'on y ajoute toutes les variables liées au logement (indépendamment des motifs familiaux ou professionnels) qui peuvent être sources d'évolutions différenciées (type d'immeuble, situation dans le quartier, situation au sein de l'immeuble, taille, statut, composition sociale de l'immeuble et évolutions du marché immobilier), l'on comprend mieux les rythmes du changement. Par ailleurs, compte tenu de ces rythmes et du rôle de ces variables, le changement social prend aussi une forme particulière, à l'échelle des immeubles mais aussi à l'échelle du quartier. Il s'opère en priorité dans certaines parties des immeubles (la variable « position du logement dans l'immeuble » jouant ici pleinement), celles qui sont les plus valorisables. Des micro-secteurs apparaissent ainsi, souvent aux étages élevés, surtout s'ils disposent de vues dégagées ou de balcons. Dans les immeubles « parisien » et « 1900 » étudiés, mais aussi dans l'immeuble « 1970 » qui compte des balcons et des terrasses, les étages élevés ont un potentiel de mise en valeur plus important que ceux des niveaux inférieurs. *A contrario*, des dynamiques de maintien des occupants anciens (propriétaires occupants, locataires de logements non transformés voire de logements très vétustes ou insalubres), renforcées par le jeu de variables telles que la position du logement ou le type de l'immeuble, font perdurer des micro-secteurs plus populaires, voire très pauvres. La particularité de Château-Rouge aujourd'hui réside dans le fait que ces micro-secteurs peuvent coexister au sein des mêmes immeubles, ou des mêmes secteurs de rues.

À l'échelle du quartier, par l'observation sur une longue durée et à partir des informations recueillies de 2007 à 2011, il est possible d'extrapoler les analyses issues de l'enquête « Suivi d'immeubles » en postulant que des micro-secteurs se dessinent également, du fait de l'état d'avancement du processus de changement social, entre différents espaces, parfois très proches les uns des autres. À cette échelle, la variable « type d'immeuble », ainsi que celle de la « situation dans le quartier » jouent énormément. Le processus est plus avancé et plus stabilisé dans les immeubles « parisien » et « 1900 », particulièrement rues Doudeauville, Suez et Panama, que dans les rues Myrha et Léon par exemple, où les immeubles faubouriens, parfois à démolir, et les nouveaux immeubles de logements sociaux sont très nombreux.

Conclusion

Comme dans tous les espaces en gentrification, Château-Rouge est caractérisé par des mobilités résidentielles plurielles, motivées par des raisons qui varient en fonction des individus (de leurs possibilités en termes de choix résidentiels, de leur position dans le cycle de vie, de leur niveau socioéconomique, etc.), mais qui sont aussi liées au contexte du quartier, lui-même en évolution. Anciens et nouveaux habitants (dont des gentrificateurs issus de différentes vagues depuis le début des années 2000) se côtoient, se succèdent ou se croisent à différentes échelles (le quartier, la rue, l'immeuble).

Ces mobilités ont des conséquences sur la trajectoire des logements et, plus généralement, sur la structure du parc de logements. Cinq types de trajectoires ont été rencontrés dans les différents immeubles étudiés de 2007 à 2011 : celles des logements amenés à disparaître dans le cadre de l'opération de rénovation, celle de ceux qui n'ont jamais été transformés, celle de ceux qui ont connu des bifurcations et enfin celles des logements neufs, du parc privé et du parc public. Ces trajectoires évoluent en fonction des effets combinés de sept variables, relatives au type de l'immeuble, à la situation du logement dans le quartier et dans l'immeuble, au statut d'occupation et à la taille des logements, à la composition sociale des immeubles et enfin aux caractéristiques du marché immobilier.

Ces mobilités ont ainsi des conséquences sur le déroulement du processus de gentrification, qu'elles peuvent accélérer, consolider ou ralentir. Elles en ont également, dans la durée, sur sa forme. Au fil des années, loin de réduire les différences entre espaces résidentiels, l'avancement du processus semble au contraire aboutir à un morcellement sur le plan spatial : il progresse et se consolide dans certains secteurs, mais ne touche pas les autres. Des micro-secteurs apparaissent ainsi à différentes échelles, à l'intérieur des immeubles, à l'échelle d'une même rue et à celle du quartier dans son ensemble. Cette « mosaïque contrastée » de situations de continuités et de bifurcations amène à repenser la question du changement social.

Dans le cas de Château-Rouge, la situation semble plus complexe qu'un simple état transitionnel d'un processus linéaire, puisque ce dernier est bien abouti dans certains espaces résidentiels (mais dans certains seulement) et qu'un retour en arrière semble peu envisageable au vu de l'évolution du marché immobilier parisien. Alors que le contexte socioéconomique du quartier change très peu (et notamment la dynamique commerciale), cette forme de gentrification en mosaïque est-elle amenée à se consolider davantage ? D'autres facteurs, non explorés jusque là, sont à prendre en compte, notamment celui des pratiques spatiales non-résidentielles, qui jouent aussi un rôle dans ces processus de spécialisation de l'espace.

CHAPITRE 8 : Les résidents et le quartier : présences, pratiques et représentations

« Parce que [ce quartier] certains jours je l'adore et d'autres je le déteste ».
(Adeline, 30 ans, journaliste¹)

L'image de la centralité africaine de Château-Rouge se fonde principalement sur les caractéristiques des usagers non-résidents du quartier. Le chapitre 6 a décrit les rythmes, très lisibles, découlant de pratiques d'usagers aux profils diversifiés. Bien que moins visibles, les résidents pratiquent eux aussi cet espace. Leurs pratiques s'inscrivent dans les temporalités du quartier, qu'elles se calent sur celles des usagers venus de l'extérieur ou, au contraire, qu'elles soient en décalage avec ces dernières.

Le chapitre 7 a montré la diversité des résidents enquêtés dans les immeubles, en termes d'âge, de statut d'occupation, d'ancienneté dans le quartier, de niveau socioéconomique, mais aussi de trajectoire résidentielle. Présences, pratiques et représentations sont également considérées au pluriel, comme dans tout espace urbain et tout particulièrement les espaces en gentrification. À ce stade du processus (celui d'un quartier atteint par un front de gentrification depuis une dizaine d'années), la littérature sur la gentrification décrit une transformation progressive des espaces commerçants et des lieux de sociabilité : de nouveaux établissements apparaissent peu à peu, plus conformes aux usages des nouveaux résidents, à leurs revenus, mais aussi à l'image qu'ils se font d'un quartier populaire. Comme l'a montré le chapitre 5, la présence de nouveaux établissements (commerces, restaurants) est encore très faible à Château-Rouge et le quartier ne se transforme pas à l'image de ce qui été décrit ailleurs, à l'étranger et en France. D'où une série de questions concernant les pratiques des résidents.

Deux hypothèses ont guidé les questionnements, la collecte et l'analyse des données sur les présences, les pratiques et les représentations des résidents. La première accordait un rôle déterminant au contexte commercial du quartier dans la configuration, ou la reconfiguration, de ces trois éléments. La seconde postulait une inscription des pratiques de résidents dans un système de lieux plus vaste que le quartier et des usages, au quotidien, d'autres espaces que celui du quartier de résidence.

Dans la lignée des travaux de J.-Y. Authier (1993, 2001, 2003a), ce chapitre appréhende la diversité des rapports que les résidents entretiennent avec leur quartier, en étudiant les temporalités de leurs présences à l'intérieur des logements, ainsi que les usages qu'ils font des espaces publics, des restaurants, des cafés et des commerces. Compte tenu de la spécificité des activités commerciales de Château-Rouge et de leur fréquentation, les usages et les représentations des commerces nécessitent une analyse particulière.

Ce chapitre se compose de quatre sections. La première section s'attache à la description des présences et des pratiques au quotidien, dans le logement et dans le quartier. Les sections suivantes analysent les rapports des résidents aux commerces (section 8.2), aux lieux de sociabilité et aux

¹ Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

espaces publics dans le quartier (section 8.3). Enfin, la quatrième section porte sur la description des différents systèmes de lieux pratiqués au quotidien par des résidents.

Les analyses développées dans ce chapitre s'appuient sur des données de différentes natures : l'observation des espaces publics et commerçants de 2007 à 2011, les « questionnaires individus » passés dans les immeubles de l'enquête « Suivi d'immeubles » (dont plusieurs modules portaient sur les pratiques et notamment sur l'usage des commerces), et enfin l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge ».

8.1 Temporalités des présences et des pratiques au quotidien

Château-Rouge, lors d'une première visite, fait souvent l'effet d'être un « quartier africain », c'est-à-dire un quartier habité par des Africains. Une fois admis le fait que la plupart des passants croisés en journée et surtout en fin de semaine sont des usagers des commerces résidant dans d'autres quartiers parisiens, en Île-de-France, en province, voire à l'étranger, se pose une nouvelle question : où sont et que font au quotidien ceux qui résident dans ce quartier ? Dans la lignée de travaux portant sur le quartier, et particulièrement de l'ouvrage *Du domicile à la ville, vivre en quartier ancien* (Authier *et al.*, 2001), les présences des résidents seront d'abord étudiées au sein du logement, puis du quartier.

8.1.1 Temporalités des présences au domicile

Le temps passé au sein du logement, en semaine et le week-end, est un premier indicateur de la pratique du quartier. Dans le « Questionnaire individu » (annexe 3.3.c) passé dans les immeubles de l'enquête « Suivi d'immeubles », le module de questions concernant les pratiques quotidiennes et hebdomadaires comprenait une matrice spatiotemporelle permettant de recueillir de l'information sur les déplacements et les lieux pratiqués la veille de l'entretien (Q.31). Une autre question (Q.33) permettait de collecter des données concernant le dernier week-end avant l'entretien et les week-ends habituels (afin notamment de savoir si les enquêtés avaient pour habitude de quitter leur logement).

En ce qui concerne les journées de semaine et le temps passé dans le logement, trois groupes se dégagent de l'analyse de ces matrices (tableau 8.1). Un premier groupe qui représente environ un cinquième des résidents enquêtés (et ayant suffisamment donné d'informations sur leur journée de la veille¹) passe moins de 10 heures par jour dans le logement (8 heures en moyenne). Un deuxième groupe, qui représente plus de trois cinquièmes des enquêtés, y passe entre 10 et 16 heures par jour (12 heures en moyenne). Enfin, un troisième groupe, qui représente un cinquième des enquêtés, y passe plus de 16 heures par jour (20 heures en moyenne).

¹ Cette question a parfois suscité un peu d'appréhension ou entraîné des réponses imprécises. Par ailleurs, elle a été passée dans le cas de cinq enquêtés qui commençaient à s'impatisser ou qui avaient peu de temps devant eux.

Tableau 8.1. Temps passé dans le logement une journée de semaine et profil des enquêtés

Temps passé dans le logement sur une journée	Effectif ¹	Âge moyen	Ancienneté moyenne dans le quartier	Profil des enquêtés
Moins de 10h	12	30 ans	2,5 ans	- individus sans enfants - célibataires ou liés à une personne ne résidant pas avec eux - actifs - étudiants
Entre 10 et 16h	34	37 ans	6 ans	- résidents avec des enfants - personnes vivant en couple - célibataires ou liés à une personne ne résidant pas avec eux - actifs (à plein ou mi-temps) - étudiants - jeunes retraités
Plus de 16h	11	49 ans	17 ans	- femmes au foyer avec enfants scolarisés et/ou en bas âge - retraités (âgés ou avec une personne à charge) - individus travaillant à leur domicile

Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

À l'exception d'un individu², les résidents ayant passé **moins de 10 heures dans leur logement** la veille de l'entretien partagent certaines caractéristiques : l'âge moyen y est relativement jeune (30 ans), l'ancienneté moyenne dans le quartier est faible (2,5 ans), il s'agit exclusivement d'individus sans enfants, célibataires ou liés à une personne avec laquelle ils ne vivent pas. Certains d'entre eux n'ont pas dormi à leur domicile la veille ou l'avant-veille de l'entretien. Ce groupe est principalement caractérisé par le fait que les enquêtés sont dans les mêmes étapes du cycle de vie. L'installation à Château-Rouge correspond aussi pour la plupart d'entre eux (locataires ou propriétaires) à un premier logement (soit après une décohabitation de chez les parents, soit en tant que primo-accédants). Ce groupe se compose principalement d'actifs, cadres, professions intellectuelles supérieures ou intermittents du spectacle, et de quelques étudiants. Deux profils différents ressortent toutefois (avec notamment des différences importantes en termes de revenus) : un premier profil, le plus nombreux, regroupe des cadres, ou des professions intellectuelles supérieures, employés dans d'autres quartiers de la capitale, ou en proche banlieue (Hauts-de-Seine, 92). Il s'agit de personnes travaillant à temps plein, souvent avec un temps de transport conséquent, qui déjeunent à proximité de leur lieu de travail et fréquentent d'autres lieux en sortant du travail, pour retrouver des connaissances (dans des bars ou restaurants) ou pour pratiquer des activités de loisirs (sport). Un second profil, moins fréquent, regroupe des professions intellectuelles, des intermittents du spectacle et des étudiants, qui peuvent repasser dans le quartier à un moment de la journée et ressortir ensuite, notamment pour des activités culturelles ou la fréquentation de connaissances à l'extérieur du quartier. Pour ce groupe, quel que soit le profil des enquêtés, le logement apparaît plus comme un espace dortoir que comme un espace réellement investi (en tout cas sur la journée détaillée pour l'enquête).

¹ 57 personnes ont répondu à ces questions concernant leurs déplacements de la veille. Trois personnes ne l'ont pas fait, deux parce qu'elles manquaient de temps pour terminer le questionnaire et que cette question a dû être passée, et une personne a refusé.

² Il s'agit d'un résident de longue date, Albert (56 ans, retraité, propriétaire depuis 24 ans), qui ne vivait plus dans le quartier à l'époque de l'entretien, mais se rendait dans son ancien logement quelques heures par jour, pour récupérer son courrier et y faire des travaux en vue de sa mise en vente.

Le groupe des résidents ayant passé **entre 10 et 16 heures dans leur logement** se compose lui aussi d'individus partageant des caractéristiques communes. L'âge moyen y est plus élevé (37 ans), ainsi que le nombre de personnes vivant en couple, avec des enfants, ou en colocation. L'ancienneté dans le quartier est plus forte en moyenne (6 ans) et il s'agit de personnes un peu plus ancrées que celles du groupe précédent, que ce soit pour des raisons familiales ou parce qu'elles sortent moins à l'extérieur. Les propriétaires y sont plus nombreux que les locataires. Au delà de ces points communs, plusieurs profils se distinguent au sein de ce groupe socialement plus hétérogène que le précédent. La part de femmes y est aussi plus importante. Un premier profil se compose d'individus actifs (à temps plein ou à mi-temps) vivant en couple ou ayant des enfants scolarisés ou en garde dans le quartier. Les types d'activités sont plus variés que dans le premier groupe (cadres, employés, professions intermédiaires), mais il s'agit de personnes qui travaillent moins loin ou sortent moins que ceux du premier groupe. Un second profil regroupe plutôt des personnes seules : étudiants, ou actifs (cadres, employés, professions intermédiaires). Une personne retraitée, seule, ayant l'habitude de beaucoup sortir, fait aussi partie de ce groupe. Les actifs ont pour point commun de travailler dans un quartier proche de leur domicile (dans les 9^e et 18^e arrondissements notamment) ou à Château-Rouge même et de rentrer directement chez eux après leur journée de travail. Enfin, un troisième profil se dessine, composé d'employés ou de professions intermédiaires, travaillant en dehors de Paris et ayant de longs temps de transport (effectués en voiture).

Le troisième groupe rassemble les personnes qui ont passé **plus de 16 heures à leur domicile** la veille de l'entretien. L'âge moyen de ce groupe est nettement plus élevé (48 ans), tout comme l'ancienneté dans le quartier, même si cette moyenne élevée (17 ans) masque des installations très récentes. Les propriétaires sont beaucoup plus nombreux que les locataires, et les femmes plus que les hommes. Trois profils sont toutefois nettement identifiables. Un premier profil regroupe des personnes retraitées, relativement âgées, installées depuis longtemps dans le quartier, qui sont sorties de chez elles moins de trois heures la veille de l'entretien, principalement pour faire des courses ou pour des rendez-vous médicaux. Le second profil se compose exclusivement de femmes au foyer, sorties entre quatre et six heures de chez elles, pour des trajets vers les écoles de leurs enfants, pour des courses à proximité ou chez des connaissances situées dans le quartier. Enfin, un troisième profil rassemble des personnes jeunes (trentenaires), professions intellectuelles ou artistes, travaillant habituellement ou ponctuellement chez eux et recevant des connaissances à leur domicile. Très différents des deux premiers profils de ce groupe, ils ont passé entre 18 et 22 heures dans leur logement.

Au total, bien qu'ils soient obtenus à partir d'un effectif restreint, ces résultats correspondent à ceux de travaux précédents sur des quartiers anciens (Authier *et al.*, 2001), qui montrent que le temps passé dans le logement dépend fortement des caractéristiques sociodémographiques des individus. L'avancée en âge et les différentes étapes du cycle de vie (vie en couple, enfants, vieillesse) s'accompagnent d'« une augmentation des contraintes domiciliaires » (Lévy, Lévy-Vroelant, 2001 : 80). Cette augmentation du temps passé dans le logement se perçoit également chez les enquêtés vivant en colocation. Ne pas vivre seul, pour les individus jeunes, semble être un facteur d'augmentation du temps passé dans le logement. Ces résultats se rapprochent aussi de ceux de travaux récents sur les mobilités intra urbaines dans des métropoles latino-américaines : à l'encontre de l'idée d'une mobilité généralisée à l'échelle des métropoles, une partie des habitants travaillent en réalité dans des espaces très proches de leurs domicile, voire à leur domicile pour certains. L'augmentation du temps de présence dans le logement, les journées de semaine, en est une conséquence directe.

Toutefois, la présence dans le logement ne se mesure pas seulement au temps qui y est passé en semaine. Qu'en est-il des journées de fin de semaine ? Le chapitre 6 a montré l'investissement massif des espaces commerçants du quartier par des non-résidents le samedi. Quelles sont les pratiques des résidents ce jour-là, ainsi que le dimanche ? Comme pour les journées de semaine, trois groupes se dessinent. Cependant, ils ne se composent pas exactement des mêmes individus que dans la

typologie précédente et des variables autres que sociodémographiques entrent en jeu, notamment les systèmes familiaux et de lieux propres à chaque individu (tableau 8.2).

Tableau 8.2. Temps passé dans le logement le week-end et profil des enquêtés

Temps passé dans le logement	Âge moyen	Effectifs	Ancienneté moyenne dans le quartier	Profil des enquêtés
Essentiel du temps passé en dehors du logement	32 ans	13	4 ans	<ul style="list-style-type: none"> - individus sans enfants, plutôt jeunes, qui sortent beaucoup - habitants liés à une personne ne résidant pas avec eux - étudiants rentrant chez leurs parents - individus possédant une résidence secondaire ou ayant la possibilité d'être hébergés en dehors de Paris
Quelques sorties mais aussi beaucoup de temps passé dans le logement	38 ans	36	8 ans	<ul style="list-style-type: none"> - individus sans enfants, de tous âges - enquêtés vivant en famille (couples avec ou sans enfants, familles monoparentales) - personnes qui investissent du temps dans leur logement (travaux, décoration réception de connaissance) - enquêtés qui ont des loisirs ou du travail chez eux
Très peu de sorties et majorité du temps passé dans le logement	47 ans	8	21 ans	<ul style="list-style-type: none"> - personnes retraitées et âgées - individus travaillant à leur domicile - femme avec de jeunes enfants - étudiant en révision

Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

Un premier groupe, composé d'environ un quart des résidents enquêtés, rassemble des personnes qui passent **l'essentiel de leurs week-ends en dehors de leur domicile**. Le logement est alors réduit à une fonction de dortoir, le samedi soir, voire uniquement le dimanche soir. Un premier profil se compose de personnes jeunes (moins de 30 ans), étudiants ou actifs, qui sortent beaucoup et dont l'essentiel du temps libre se déroule en dehors du logement. Pour ces enquêtés, le temps passé dans le logement le week-end correspond à la pratique qu'ils en ont en semaine (très faible). Un deuxième profil regroupe des individus vivant seuls en général, qui passent les journées de fin de semaine chez d'autres personnes (compagne ou compagnon, famille, amis), voire dans une résidence secondaire. Leur absence du logement en fin de semaine n'est pas forcément le reflet de leur pratique de ce lieu dans la semaine (certains sont même assez présents, entre 10 et 22 heures par jour en semaine). L'existence d'un réseau social et familial est ici le facteur explicatif de ces faibles présences en fin de semaine.

Le deuxième type, qui regroupe plus de la moitié des enquêtés, se compose de résidents qui passent du temps en dehors de leur logement, pour différentes raisons (loisirs, courses, travail, visite à des connaissances), mais aussi **une partie de leur week-end à l'intérieur**. Beaucoup plus hétérogène, ce groupe rassemble différents profils (d'âge, d'activités, de revenus), des individus peu présents ou au contraire très présents en semaine. Plusieurs variables jouent par rapport au groupe de ceux qui sont absents le week-end : le fait de vivre en couple ou en famille, le fait d'être propriétaire (notamment les propriétaires très récents qui font des travaux dans leur logement), le fait de recevoir (des amis, des collègues ou de la famille chez soi) ou de travailler chez soi (comme des enseignants par exemple, qui préparent leurs cours, ou des architectes qui profitent de leur dimanche pour avancer sur un projet).

Enfin, un troisième type, très minoritaire (8 sur 57), rassemble les individus ayant passé **l'essentiel de leur temps dans le logement le week-end** précédant l'entretien (qui sont sortis une ou deux fois seulement, pour des durées très courtes). Il s'agit principalement de personnes âgées, à la

retraite, sans activité ou famille à proximité. Les motifs de leurs sorties, en semaine, sont principalement liés aux courses, à des rendez-vous médicaux ou à des promenades dans le quartier. En fin de semaine, les sorties se limitent à quelques courses. Ce repli sur le logement est parfois volontaire, afin d'éviter la foule présente dans les rues du quartier. Pour ces enquêtés, la plupart de leurs journées de fin de semaine se déroulent comme celles décrites dans le questionnaire. Un deuxième profil, très hétérogène, regroupe des personnes plus jeunes : une femme avec de très jeunes enfants, deux personnes ayant travaillé tout le week-end dans le logement et un étudiant en période de révisions. Pour ces derniers, si le week-end décrit n'était pas exceptionnel, il ne reflétait pas non plus une pratique systématique.

Le temps passé dans le logement, les jours de semaine et de fin de semaine, est un premier indicateur du degré de présence des résidents dans leur quartier. Pour saisir pleinement les temporalités de leurs présences à Château-Rouge, il s'agit à présent d'étudier à quels moments dans la journée il sont présents dans le quartier, et pour quelles raisons.

8.1.2 Les présences dans le quartier

La survisibilité des pratiques de non-résidents à Château-Rouge contribue à invisibiliser les présences de ceux qui y résident. Comme dans d'autres espaces pratiqués par des groupes minoritaires au sein de l'ensemble de la société, les pratiques des uns sont prises pour celles de tous (Blidon, 2008a). Or, les résultats des deux enquêtes et l'observation montrent que les résidents de Château-Rouge sont présents dans leur quartier. Ils le pratiquent au quotidien, parfois à contretemps ou en arrière-plan des temporalités commerciales (décrites dans le chapitre 6). L'étude de journées de semaine¹ permet de mieux cerner ces présences et ces pratiques, même si elles se font sur des temps assez courts.

Tableau 8.3. Présence dans le quartier selon le profil des enquêtés (journées de semaine)²

Tranche horaire	Motifs de présence	Profil des enquêtés
6h30-8h	- Départ au travail	- employés, profession intermédiaires travaillant en dehors de Paris, se déplaçant en voiture ou en transport en commun - étudiants dont les cours commencent tôt
8h30-9h30	- Départ au travail - Trajet pour les écoles ou les crèches	- employés, profession intermédiaires travaillant dans Paris, se déplaçant en vélo ou en transport en commun - cadres et professions intellectuelles supérieures - enfants et parents (actifs ou non)
10h-11h30	- Courses - Trajet pour les écoles	- inactifs (retraités, femmes au foyer) - actifs à mi-temps
13h30	- Trajet pour les écoles	- enfants et parents (femmes au foyer)
14h-16h	- Courses - Promenade	- inactifs (retraités, femmes au foyer) - personnes travaillant chez elles
16h30	- Trajet pour les écoles et le square	- enfants et parents (femmes au foyer)
18h-20h	- Retour à la maison - Courses - Sortie vers un autre lieu	- employés, profession intermédiaires travaillant en dehors de Paris, se déplaçant en voiture ou en transport en commun - employés, profession intermédiaires travaillant dans Paris, se déplaçant en vélo ou en transport en commun - cadres et professions intellectuelles supérieures - personnes ayant des activités ou des sorties
22h-24h	- Retour à la maison	- personnes qui sont sorties directement après leur travail - personnes sont ressorties après être rentrées chez elles une première fois

Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

¹ Seules les présences en semaine sont étudiées dans ce tableau 8.3. La collecte de l'information concernant les journées de fin de semaine n'a pas été suffisamment fine pour permettre une représentation identique.

² Ce tableau s'inspire en partie de celui réalisé par M. Giroud dans sa thèse (Giroud, 2007 : 276).

Globalement, d'après le tableau 8.3, il ressort des données de l'enquête une pratique plutôt faible du quartier, malgré des différences importantes en termes de profils d'enquêtés. Deux temps forts apparaissent très nettement : le matin, entre 6h30 et 9h30, et le soir, entre 18h et 20h. Ces intervalles de pic de fréquentation sont liés aux rythmes de travail des résidents enquêtés, qui quittent le quartier le matin pour y revenir le soir. Une partie d'entre eux s'arrête un moment dans le quartier pour y faire des courses. Ces fréquentations, très identifiables par l'observation, sont semblables à celles de beaucoup d'autres espaces que celui étudié. Le reste de la matinée, le tableau 8.3 révèle les pratiques de résidents inactifs (retraités ou femmes au foyer), qui sont également perceptibles par l'observation.

En semaine, dans l'après-midi, la pratique du quartier est très faible pour l'échantillon enquêté. Il s'agit là encore principalement de personnes inactives qui y font des courses ou qui s'y promènent, voire le traversent pour se rendre ailleurs. Cette identification est beaucoup moins perceptible en milieu de journée que le matin ou le soir. L'affluence progressive d'usagers des espaces commerçants venus de l'extérieur tend à masquer ces pratiques de résidents. Bien que faibles (qualitativement et quantitativement), elles sont pourtant bien réelles.

Le samedi, jour chômé, l'observation révèle des rythmes semblables, bien que décalés. Tant que les activités commerciales sont encore calmes, avant 11h ou 12h, les résidents sont très visibles, sortant et entrant chez eux, pour des courses, des sorties, des promenades... Le samedi soir, une fois les rues redevenues calmes, leurs présences sont à nouveau majoritaires et bien visibles. Même chose le dimanche, les commerces sont fermés et l'ambiance du quartier se rapproche de celles des autres quartiers parisiens (même si les rues sont plus fréquentées, notamment par des enfants, que dans d'autres espaces de la capitale).

L'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge » (encadré 8.1), du fait de son entrée par la rue et du nombre de résidents qui ont ainsi été captés à différents moments de la journée (entre 9h30 et 18h, un jeudi et un samedi), a ainsi fourni un complément d'information aux entretiens avec les résidents à l'intérieur des immeubles (notamment pour la journée du samedi, insuffisamment décrite dans les questionnaires de l'enquête « Suivi d'immeubles ») ainsi qu'à l'observation, en permettant de voir qui était dans la rue, quand et pour quels motifs.

Tableaux 8.4 et 8.5. Présence sur les lieux de l'enquête, en fonction des heures et selon l'activité (effectifs)

JEUDI	Collégiens, lycéens	Étudiants	Au chômage	Au foyer	Actifs	Retraités	Non réponses	Total
Avant 10h	0	0	1	0	1	0	0	2
10h-12h	0	0	0	0	5	2	0	7
14h-16h	2	5	3	0	16	7	2	35
16h-18h	3	3	3	2	12	4	0	26
Total	5	8	7	2	34	13	2	71

SAMEDI	Collégiens, lycéens	Étudiants	Au chômage	Au foyer	Actifs	Retraités	Autres	Total
Avant 10h	0	0	1	0	1	0	0	2
10h-12h	1	4	4	0	36	12	2	59
12h-14h	0	2	1	0	6	0	1	10
14h-16h	1	3	1	1	26	1	0	33
16h-18h	0	0	1	0	11	0	0	12
Total	2	9	8	1	80	13	3	116

Source : M. Chabrol, Enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge », 2009.

Encadré 8.1. Description de l'échantillon des résidents interrogés lors de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge »

Menée sur deux journées en mai 2009, l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge » avait pour objectif principal de capter les usagers des espaces commerçants et d'obtenir le plus d'informations possibles sur ceux qui ne résidaient pas dans le quartier (chapitre 6). En ce qui concerne les résidents eux-mêmes, si les objectifs étaient secondaires par rapport à la collecte d'informations sur les non-résidents, ils ont été largement dépassés puisque 187 personnes ont été interrogées par questionnaires, complétant ainsi les 60 entretiens effectués dans les immeubles.

L'échantillon concerne 71 personnes le jeudi et 116 le samedi. Il se compose de 113 hommes et de 74 femmes (soit un sex ratio de 1,5, supérieur à celui des non-résidents), dont 113 actifs (62%), 26 retraités (13%), 17 étudiants (9%), 15 chômeurs (8%), 7 collégiens, 3 femmes au foyer et 2 « autres ». 4 personnes n'ont pas répondu à cette question concernant leur activité. Sur les 113 actifs connus, 110 ont donné leur profession. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont les plus nombreux (45, soit 41% des actifs), suivis des employés (22, soit 20% des actifs), des ouvriers (20, soit 18% des actifs), des professions intermédiaires (16, soit 14%) et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (6, soit 5%). Un enquêté a répondu être un militaire du contingent.

La classe d'âge la plus nombreuse concerne les 20-39 ans (78 individus soit 42% des enquêtés), suivie de celle des 40-59 ans (64 individus, soit 34% des enquêtés), de celle des 60 ans et plus (33 individus, soit 18% des enquêtés), et enfin des moins de 20 ans (10 individus, soit 5% des enquêtés).

119 (63%) enquêtés sont nés en France et 68 (37%) à l'étranger. Parmi ceux qui sont nés à l'étranger, 44 sont originaires d'Afrique. Les pays de naissance les plus représentés sont l'Algérie (13 personnes), la Tunisie (7) et le Maroc (6). 18 enquêtés sont nés dans un pays d'Afrique subsaharienne. Les pays d'origine sont plus diversifiés (10 au total), le pays le plus représenté étant le Sénégal (5 personnes). 9 enquêtés sont nés dans des pays européens (Pologne, Russie, Serbie, Allemagne, Italie et Portugal), 6 autres dans des pays d'Asie (Turquie, Chine, Vietnam, Inde et Corée) et enfin 2 sont nés en Amérique latine (Haïti et Colombie).

Les durées des présences résidentielles sont très variables : d'une semaine à 64 ans. 58 enquêtés (31%) sont installés depuis moins de 5 ans (installation récente), 27 (14,5%) sont là depuis 5 à 10 ans (installation au début des années 2000), 41 (22%) depuis 10 à 20 ans (installation dans les années 1990), 25 (13,5%) depuis 20 à 30 ans (installation dans les années 1980) et 27 résidents (14,5%) sont là depuis plus de 30, ce qui correspond à de très longues présences résidentielles.

Source : M. Chabrol, Enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge », 2009.

Ces tableaux sont composés de données collectées entre 9h30 et 18h. Peu d'enquêteurs étant présents à 9h30 le jeudi (heure de début de l'enquête), le pic de fréquentation dû aux départs au travail et à l'école n'apparaît pas ici. Il en est de même pour le pic dû aux retours dans le quartier après 18h. Toutefois, de manière globale et au vu de ces résultats¹, des résidents du quartier étaient présents en continu dans le périmètre de l'enquête de 9h30 à 18h, quelle que soit la journée de passation des questionnaires.

Le jeudi, leurs présences ont été plus captées l'après-midi que le matin, comme celles des non-résidents, avec un pic d'enquêtés entre 14h et 16h. Au total sur cette journée de semaine, les inactifs (collégiens, lycéens, étudiants, au chômage, au foyer ou retraités) représentent la moitié des enquêtés.

Le samedi, de manière attendue, les actifs sont très majoritaires (79 contre 33 inactifs connus). Le créneau horaire le plus fréquenté est celui de 10h à 12h, bien plus que l'après-midi. Cette forte présence des résidents en fin de matinée ne correspond pas à un nombre élevé d'enquêteurs sur le terrain, car ils ont été encore plus nombreux l'après-midi, où les plus forts effectifs de non-résidents ont été interrogés (figure 6.3). Il est probable que, quel que soit le motif de leurs présences, une partie des résidents enquêtés ont adapté leurs sorties à la très forte fréquentation du quartier le

¹ Ces résultats dépendent aussi du nombre d'enquêteurs présents sur les lieux à chaque tranche horaire. Ils étaient plus nombreux le samedi que le jeudi et l'après-midi que le matin.

samedi. Ils sont moins visibles, car leurs pratiques sont masquées par celles des non-résidents (bien plus importants numériquement), mais aussi parce qu'ils évitent de passer par les espaces les plus commerçants l'après-midi.

Une fois décrites ces présences dans la rue, en semaine et en fin de semaine, quels sont les raisons qui les motivent ? À quels usages du quartier correspondent-elles ? Le tableau 8.6 permet d'avoir une idée de ces motifs pour les journées du jeudi et du samedi.

Tableau 8.6. Motifs de présence des résidents sur les lieux de l'enquête

	Jeudi		Samedi		Total deux journées	
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%
Commerces	26	37%	34	29%	60	32%
Amis, famille, restaurants, cafés	8	11%	12	11%	20	11%
Travail	4	6%	8	7%	12	6%
Retour chez soi, transit, promenade	32	45%	57	49%	89	48%
Autres	1	1%	5	4%	6	3%
Total	71	100%	116	100%	187	100%

Source : M. Chabrol, Enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge », 2009.

Quelle que soit la journée d'enquête, la raison principale donnée pour justifier la présence sur les lieux de l'enquête était le simple fait de passer par là, et principalement de rentrer chez soi. Sur les deux journées, 48% des résidents enquêtés ont été captés alors qu'ils rentraient chez eux ou ne faisaient que passer sans avoir l'intention d'acheter quelque chose. 32% des résidents enquêtés (58 personnes) ont précisé être là pour faire des courses, 11% ont répondu aller voir des amis, de la famille ou se rendre dans un café ou un restaurant et 6% ont été répondu être là dans le cadre du travail (les 3% restants concernent les motifs classés « Autres »).

De ces réponses, il est possible de distinguer différents types d'usages. Le premier usage qui apparaît ici est celui de la marche, allant du simple passage (usage très faible) à la promenade (usage plus fort de son quartier). Les courses apparaissent comme un deuxième usage, puisque pour 32% des enquêtés la présence sur les lieux de l'enquête a été justifiée par des achats. Pour 11% des enquêtés le quartier est apparu au moment de l'enquête comme un lieu de sortie, dans un lieu de sociabilité ou chez des connaissances.

Au total, en journée comme en semaine, si les résidents sont bien présents au sein du quartier (à l'intérieur de leurs logements mais aussi dans les rues), leurs usages de ce dernier semblent globalement assez faibles : pour la majorité des résidents enquêtés dans les immeubles et dans la rue, il s'agit avant tout de le traverser pour rentrer chez soi ou se rendre sur son lieu de travail, ou d'y faire des courses. Compte tenu du fait que l'enquête s'est déroulée dans les rues les plus commerçantes du quartier, et du caractère très commercial de ce dernier, le fait qu'un tiers seulement des résidents enquêtés y fasse des courses (contre 60% des non-résidents) apparaît comme un résultat assez faible, et pose la question de leur rapport aux commerces.

8.2 Les rapports aux commerces et aux activités commerçantes

Sur le plan des usages commerciaux à Château-Rouge, un décalage s'est accentué au cours des dernières décennies entre les besoins quotidiens des résidents et l'offre commerciale existante, qui s'est de plus en plus spécialisée et tournée vers des populations extérieures au quartier (chapitres 4 et 5). Paradoxalement, alors qu'elle concerne très peu les résidents, cette offre commerciale occupe une présence constante dans la vie quotidienne du quartier. Elle marque les paysages, définit une partie des rythmes, mais pèse aussi sur les pratiques individuelles des uns et des autres, plus ou moins contraints de s'y adapter. Quels usages les résidents font-ils des commerces du quartier ? Quels sont les manques qu'ils perçoivent et où vont-ils s'approvisionner ? Quelles représentations guident ces usages ?

8.2.1 La fréquentation des commerces alimentaires

Les produits alimentaires étant des biens de faible portée, que chacun s'attend à trouver près de chez soi, j'ai choisi de centrer cette sous-section principalement sur la fréquentation des commerces alimentaires. Les commerces non alimentaires, qui concernent des produits de plus longue portée, sont ici traités de manière annexe.

Les commerces alimentaires sont particulièrement nombreux à Château-Rouge. Certains sont très banals (boulangeries, supermarchés). D'autres jouent sur plusieurs niveaux de clientèle : épicerie, boucheries *hallal* aux morceaux très variés, poissonneries proposant autant des poissons trouvant place dans des plats africains que dans des plats européens, ou encore maraîchers du marché Dejean, qui vendent autant des laitues et des tomates, que des bananes plantains et des gombos. Enfin, un troisième groupe de commerces alimentaires est plus spécialisé et vise une clientèle plus restreinte : les boucheries *hallal* vendant de gros morceaux de viande, les poissonneries proposant exclusivement des poissons séchés ou congelés ou les épiciers-primeurs dont l'offre est exclusivement tropicale.

Sur les 60 résidents interrogés dans les immeubles, presque tous font usage d'un ou de plusieurs commerces, selon des fréquences et des degrés divers. Seules deux personnes ont déclaré ne jamais rien acheter dans un commerce du quartier : Florence, et Albert. Les raisons qu'ils donnent sont à peu près les mêmes : manque d'hygiène, qualité médiocre et inadaptation à leurs besoins. Très vindicatifs dans leurs propos, tous deux ont milité au sein de l'association « Droit au Calme ». Leurs affirmations de ne jamais rien acheter dans les commerces de Château-Rouge reprennent les thèmes de prédilection de ce groupe de résidents qui a fait pression auprès de l'équipe municipale pour une intervention sur les commerces du quartier, durant la première moitié des années 2000.

« Pas dans les commerces d'ici, étant donné qu'il y a beaucoup de problèmes d'hygiène, les commissions d'hygiène sont passées plusieurs fois et ont trouvé de la viande avariée, il y a beaucoup de problèmes. C'est moins cher, d'ailleurs tous les Africains de banlieue viennent ici pour faire leurs courses, parce que c'est moins cher et qu'ils y trouvent des produits de leur pays. Et aussi on leur refille vraiment de la viande qui est avariée ». (Albert, 56 ans, enseignant retraité, résident depuis vingt-quatre ans)

« Ah certainement pas ! La dernière fois que j'ai acheté un steak, j'ai jeté la poêle avec tellement ça sentait mauvais ! » (Florence, 41 ans, conseillère au Ministère de la Défense, réinstallée à Château-Rouge depuis dix ans)

Au delà de ce positionnement politique, il semble difficile de croire qu'ils n'achètent jamais rien, dans les supermarchés ou même les boulangeries, ne serait-ce qu'en dépannage. Cette posture est toutefois intéressante, car, bien qu'ultra minoritaire, elle correspond à un discours qui a pris de l'ampleur au cours des années 2000¹. Ce discours, parfois ouvertement raciste, a contribué à donner

¹ Les comptes-rendus du conseil de quartier témoignent par exemple de paroles très dures de résidents à l'encontre des commerces (et parfois de rappels à l'ordre des conseillers municipaux, précisant que certains propos racistes sont passibles de sanctions pénales).

une image négative au quartier, notamment auprès de résidents nouvellement installés. Ainsi, avant son installation Amandine (29, styliste, résidente depuis 6 mois) avait eu des échos très négatifs du quartier par un couple d'amis. Lui avait acheté un appartement à Château-Rouge, rue de Panama, mais habitait en réalité chez sa compagne, locataire à Montmartre, qui avait précisé à Amandine : « *tu verras, tu feras jamais tes courses dans ce quartier. Tu pourras même pas trouver un tampon dans le quartier* ». Le discours très politisé de certains habitants engagés dans une association comme « Droit au Calme » trouve ainsi écho chez quelques nouveaux résidents qui peuvent le relayer à leur tour (parfois à l'encontre de leurs propres pratiques), souvent par méconnaissance ou parce qu'ils ressentent un certain mal-être face à ce quartier qui ne leur ressemble pas. Toutefois, il ne reflète pas les pratiques de la majorité des résidents enquêtés, qui fréquentent tous au moins un ou deux commerces dans le quartier.

Trois types d'usage ont pu être établis, en fonction des caractéristiques des commerces alimentaires fréquentés : supermarché, boulangerie, marché, épicerie, boucheries *hallal*, boutique de produits tropicaux, etc. (tableau 8.7). La fréquence et la quantité des achats n'ont pas été prises en compte.

Tableau 8.7 : Type d'usage des commerces alimentaires du quartier et profil des enquêtés

Type d'usage des commerces	Profil des enquêtés
Usage très restreint : boulangeries et supermarchés uniquement	<ul style="list-style-type: none"> - résidents très récents, avec une pratique faible du quartier - résidents plus ou moins anciens dont les usages se sont progressivement restreints - individus qui, par habitude, ne fréquentent que les supermarchés
Usage limité : boulangeries, supermarchés, fruits et légumes au marché Dejean, quelques boutiques ponctuelles (caviste, épicerie)	<ul style="list-style-type: none"> - résidents très récents en phase de découverte de l'offre du quartier - résidents plus ou moins anciens ayant des habitudes dans certains commerces répondant à leurs besoins (habituels ou ponctuels) et en lesquels ils ont confiance (hygiène, qualité des produits)
Usage large : tous les types de commerces alimentaires, y compris les boucheries et les boutiques très spécialisées	<ul style="list-style-type: none"> - habitants aux revenus modestes - individus dont les pratiques alimentaires correspondent à l'offre des commerces du quartier - individus qui testent ou utilisent plus régulièrement une offre perçue comme exotique

Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

8.2.1.1 Des usages très restreints des commerces alimentaires

Environ un tiers des enquêtés se limite strictement aux boulangeries et aux supermarchés : *Spar* rue Doudeauville, *Champion* boulevard Barbès (dont le nom a changé en *Carrefour Market* en 2010), *ED* rue Dejean et *Franprix* rue Myrha depuis 2010¹. C'est le cas de Luc (35 ans, commercial, locataire depuis 9 ans), qui fréquente « *la boulangerie au coin. Il est dégueulasse, mais bon* » ; de Dominique (52 ans, dessinateur-projeteur, propriétaire depuis 12 ans) « *il y a un magasin depuis un an, qui s'est ouvert devant chez moi, c'est un Spar, un truc comme ça. C'est du groupe Casino, donc j'y trouve ce que je veux, ce que je connais habituellement* » ; de Marion et Chloé (25 ans, intermittentes du spectacle, locataires depuis 9 mois) qui ne fréquentent elles aussi que le supermarché *Spar* de leur rue ; d'Alice (37 ans, directrice de ressources humaines, propriétaire depuis 3 ans) qui va « *chez Champion ! La boulangerie, je vais à la boulangerie rue de Suez, qui fait l'angle avec la rue des Poissonniers, qui est tenue par des Tunisiens. Qui sont adorables, qui sont devenus... Pas des amis, parce que ça se passe toujours dans la boulangerie, mais des gens que j'aime beaucoup. Voilà. Mes courses ça se passe comme ça* » ; ou de Suzanne :

¹ Ce magasin Franprix a ouvert en 2010 dans les nouveaux locaux rue Myrha, suite à un appel d'offre de la Semavip qui avait identifié la forte demande des résidents pour un commerce de ce type.

« Si je vais chez Champion, j'achète chez Champion. Sinon... J'ai plus de boulanger non plus, attiré, ils sont tous partis. Je vais à Château-Rouge [Place du Château-Rouge, sur le boulevard Barbès] ou alors je vais rue Léon où je prends le pain bannette ou le baguéli. C'est tout. Maintenant moi je prends le pain pas tous les jours. Comme là aujourd'hui j'ai été chez Champion ce matin, j'ai pris une boule de pain bio, donc ça me fait deux jours ». (75 ans, couturière à la retraite, résidente depuis 55 ans, propriétaire depuis 45 ans)

Ce premier groupe compte des résidents installés depuis peu, qui ont une connaissance et une pratique encore très faibles du quartier (mais qui peuvent évoluer), et des résidents qui ne fréquentent pas ou plus les autres commerces pour différentes raisons. Pour certains, il s'agit d'une constante et le contexte commercial de leur quartier de résidence ne permet pas d'expliquer la limitation de leurs usages à quelques commerces. Dominique consacre très peu de temps à cuisiner chez lui, mais sort dîner plusieurs fois par semaine au restaurant. Marion et Chloé, comme beaucoup d'étudiants ou de jeunes travailleurs, n'achètent qu'au supermarché, mais rapportent souvent des plats cuisinés ou des produits frais de chez leurs parents. Pour d'autres, cet usage très restreint résulte d'un repli sur quelques commerces, après une déception ou du fait de la disparition des commerces auxquels ils étaient habitués. Alice ne fréquente plus le marché Dejean après une série de mauvaises expériences et Suzanne parce qu'elle n'y connaît plus aucun commerçant :

« J'y suis allée, au début que j'habitais ici. Et puis j'ai cessé d'y aller. Parce que je trouve que c'est pas particulièrement bon marché. Moi j'y achetais des fruits et légumes, c'était pas particulièrement bon marché et puis je trouvais le patron du... Enfin le maraîcher chez qui j'allais, un peu entreprenant à mon égard et j'avais donc du coup pas envie d'aller chez lui. » (Alice, 37 ans, directrice de ressources humaines, propriétaire depuis 3 ans)

« Oui, mais c'est plus la même chose. C'est plus monsieur Falcoz. C'était monsieur Falcoz. Il est parti, il a vendu. Moi je déposais mon panier, parce que je travaillais le samedi, je déposais mon panier à la dame. Mais je veux dire c'était déjà des fruits de la première catégorie. Alors il y avait la salade, il y avait les légumes. Comme là maintenant c'est les endives, c'est les choux de Bruxelles, c'est tous les légumes d'automne que vous alliez avoir, mais c'était un prix au-dessus. Et si vous étiez moins riche, vous pouviez aller en face « chez Papa », c'était la deuxième catégorie. Mais c'était bon. Tandis que moi j'ai été au poissonnier qui est au milieu, qui est toujours, ça a beaucoup changé. Quand mes enfants étaient petites, j'allais chercher les soles, j'allais chercher tout, j'avais le boucher. Et puis quand tout ça... Quand ils ont vendu "les cinq poules", j'ai dit c'est plus possible ». (Suzanne, 75 ans, couturière à la retraite, résidente depuis 55 ans)

8.2.1.2 Des usages limités des commerces alimentaires

En plus des boulangeries et des supermarchés, le second tiers des enquêtés achète des fruits et légumes au marché Dejean, et fréquente quelques boutiques dans le quartier, comme le caviste ou les épiceries. Il peut s'agir d'un simple dépannage ou d'usages plus fréquents. Adeline (30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans) achète ponctuellement des compléments « *s'il manque un poivron, je vais l'acheter au marché Dejean. Ah oui, aussi, je vais à l'épicerie qui est ouverte tout le temps pour acheter des bières fraîches* » ; son compagnon, Guillaume (30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans) fréquente de temps en temps la boutique du caviste ; Christine (45 ans, bibliothécaire, propriétaire depuis 5 ans) achète « *occasionnellement dans la boutique d'alimentation en bas de [son] immeuble* » rue de Suez, tenue par un Tunisien. La fréquentation du marché Dejean peut être aussi assez fréquente, à l'exemple de Pablo, (47 ans, employé, locataire depuis 9 ans), qui s'y rend « *pour tout ce qui est fruits et légumes* », ou de Paul (30 ans, enseignant, locataire depuis 5 ans) qui y achète « *le nécessaire en fruits et légumes* », mais jamais de viande. Pour beaucoup de résidents, pourtant usagers des primeurs du marché Dejean, les réticences sont fortes pour la viande et le poisson, comme l'explique Julien (29 ans, responsable syndical, propriétaire depuis un an) « *[Sophia, sa compagne] a du mal avec les étalages de viande, qui sont un peu particuliers quand même. Pour le poisson, je sais pas pourquoi, c'est con. Je pense que par ailleurs les produits doivent être bons* ».

Ce deuxième type regroupe autant des résidents très récents, qui découvrent encore le quartier et en testent l'offre, que des résidents plus installés qui y ont des habitudes depuis des années. Tous

fréquentent à des degrés divers les primeurs du marché Dejean, parfois la charcuterie, mais ni les boucheries, ni les poissonneries. Si certains les évitent parce qu'ils les perçoivent négativement, d'autres n'en ont pas l'usage parce qu'ils ne consomment pas ou très peu de viande et de poisson, à l'exemple de Catherine (51 ans, enseignante, locataire depuis 13 ans) « *je ne mange vraiment pas beaucoup de viande. Quand j'en achète, c'est plutôt quand je reçois, et là je vais à Montmartre. Le poisson, je n'en achète jamais. Même quand j'habitais dans le 14^e, je n'en achetais pas* ». Au fil du temps, les usages qu'ont ces résidents des commerces du quartier peuvent se restreindre, et les faire se rapprocher de ceux du premier type, ou au contraire se diversifier, à l'image de ceux du troisième type.

8.2.1.3 Des usages larges des commerces alimentaires

Le dernier tiers des enquêtés est composé de ceux qui fréquentent (très régulièrement ou ponctuellement) tous les types de commerces alimentaires, y compris les boucheries et les boutiques très spécialisées, parce qu'ils correspondent à leurs habitudes alimentaires, par goût ou pour des raisons financières.

Lorsqu'il était dans une situation financière difficile et qu'il ne vivait pas encore avec Sophia (26 ans, architecte, propriétaire depuis un an), Julien (29 ans, responsable syndical, propriétaire depuis un an et anciennement locataire d'un studio pendant trois ans), fréquentait très régulièrement la grande boucherie *hallal* au pied de son immeuble, boulevard Barbès : « *Moi souvent je le faisais [acheter de la viande] à la boucherie au-dessus de laquelle j'habitais, parce que du coup on me faisait des prix c'était sympa. Et il y avait de la très bonne viande d'ailleurs* ». C'est le cas d'autres personnes aux petits budgets, retraités ou étudiants, comme Monique (61 ans, retraitée, propriétaire depuis 17 ans) « *pour des poulets rôtis, parfois* » ou Farid (26 ans, étudiant, hébergé par un ami depuis 7 mois) « *de temps en temps, la grande boucherie près du métro* ». Pour d'autres, en plus des prix très bas, les boucheries sont pratiquées parce qu'elles sont *hallal*, comme Mouna (33 ans, femme au foyer, locataire depuis 4 ans) ou Salimata (39 ans, femme au foyer). Le mari de cette dernière y achète plusieurs fois par mois « *des cartons de poulet* » (vingt cuisses de poulet pour environ vingt euros), des morceaux de bœuf et de mouton. Ils achètent aussi du poisson au marché Dejean, des sacs de riz, des légumes ou de l'huile de palme dans les boutiques rue Poulet, ainsi que les boulangeries et le supermarché ED pour « *les jus [de fruits], le lait, les gâteaux pour les enfants* ». Monique, Farid, Mouna, Salimata et son mari sont peu ou moyennement fortunés, et les commerces du quartier proposent des prix qui correspondent à leur budget. Ils se rapprochent du profil des usagers non-résidents venus des quartiers proches, pour de petites courses fréquentes, justifiées par les prix bas (chapitre 6). Par ailleurs, Salimata et son mari, qui cuisinent des plats maliens, ont des pratiques qui les rapprochent d'autres usagers africains.

Toutefois, ces commerces ne sont pas fréquentés uniquement par des habitants aux petits budgets ou d'origine africaine. C'est le cas d'Estelle, qui fait toutes ses courses alimentaires dans le quartier et achète régulièrement au marché Dejean ou ponctuellement dans des boutiques plus exotiques :

« Ce qui est trop bien, c'est que tout ce qui est commerce, c'est carrément pas cher par rapport au reste de Paris. T'achètes ta baguette, ça a rien à voir, le prix a rien à voir. Il y a un Champion, mais sinon moi j'achète souvent des trucs au marché. Et puis, on achète des fois des trucs dans les boutiques là. Bon, c'est vrai que les produits c'est super exotique, je me suis pas encore mise à la cuisine africaine, mais on a déjà acheté des patates douces, des trucs qu'on cuisine d'habitude. Le manioc, tout ça, je sais pas comment ça se cuisine ». (Estelle, 30 ans, employée chez un éditeur de livres d'art, propriétaire depuis un an)

Estelle était en phase de découverte du quartier lorsque l'entretien a été réalisé. Comme pour elle, cette découverte est réelle pour des nouveaux résidents qui, par curiosité, après un voyage, ou parce qu'ils veulent cuisiner des plats exotiques poussent peu à peu la porte de certaines boutiques. Carine (30 ans, enseignante) avait déclaré, lors d'un premier entretien en 2007, fréquenter le marché Dejean « *surtout pour le poisson* » et les boutiques exotiques tenues par des Asiatiques, principalement pour acheter du gingembre. Durant l'été 2007 et l'hiver 2008, elle réalise deux voyages au Mali. De retour

à Paris, elle se met à cuisiner régulièrement des plats africains et à acheter dans des boutiques spécialisées. Même chose pour Amélie (24 ans, étudiante, résidente depuis plusieurs années d'un logement étudiant géré par le Crous¹), qui fait ses courses :

« En partie au marché Dejean et dans les petites boutiques autour. Comme il y a des magasins d'alimentation plutôt africaine, avec des patates douces, des trucs comme ça... De temps en temps j'achète ce genre de choses. J'achetais pas ça avant. C'est vraiment l'occasion du quartier. En général, je fais vraiment mes courses là, il y a tout ce qu'il faut ».

Au total, ces trois types sont révélateurs d'usages différenciés des commerces de Château-Rouge, liés à des pratiques et des représentations qui elles-mêmes varient en fonction des résidents enquêtés : selon leur ancienneté dans le quartier, leurs goûts et habitudes alimentaires, mais aussi leurs revenus. Ces résultats sont confirmés et complétés par l'analyse des questionnaires passés dans les rues du quartier, lors de l'enquête sur les usages commerciaux.

Le tableau 8.8, qui reprend les catégories utilisées dans le chapitre 6 pour analyser les usages de non-résidents², permet d'avoir un aperçu des achats des résidents de Château-Rouge et des raisons qui les motivent.

Tableau 8.8. Types d'achats des enquêtés résidents selon la première raison donnée pour justifier leurs achats à Château-Rouge (effectifs)

	Spécificité	Prix	Variété, qualité	Proximité	Ambiance lien social	Autres	Non réponses	Total
Alimentaire	2	6	1	28	1	0	6	45
Vêtements, produits culturels	0	0	1	2	0	0	1	4
Sans précisions ³	2	0	1	2	0	0	0	4
Autres ⁴	0	0	0	3	0	1	1	5
Total	4	6	3	35	1	1	8	58

Source : M. Chabrol, Enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge », 2009.

Les courses alimentaires sont très majoritaires (45/58). Beaucoup d'enquêtés ont précisé dans quel commerce ils se rendaient ou quel produit ils achetaient. Ces résultats confirment les trois types d'usages précédemment décrits⁵.

Le pain et les produits alimentaires vendus en supermarché arrivent en tête des réponses : « *des courses au supermarché Champion* » (homme, 80 ans, né à Paris, retraité, résident depuis 58 ans) ; « *du surgelé, à la supérette* », (homme, 47 ans, né en province, profession intermédiaire, résident depuis 6 mois) ; « *de l'alimentaire à Champion* » (homme, 39 ans, né en province, résident depuis 7 ans) ; « *du pain et de la viande non hallal à Champion* » (femme, 33 ans, née à Paris, cadre, résidente depuis 2 ans) ; « *le pain, le journal* » (homme, 56 ans, né en province, retraité).

¹ Cet entretien a été réalisé en 2006 lors de mes enquêtes de Master 2, mais le contact a été conservé ensuite avec Amélie.

² À l'exception de la catégorie « cosmétiques », très utilisée pour les non résidents (tableau 6.5), qui a disparu : aucun résident n'a déclaré être là pour acheter des produits cosmétiques.

³ Comme dans le chapitre 6, cette catégorie « sans précisions » regroupe toutes les réponses qui ne permettent pas de déterminer s'il s'agit de produits alimentaires, comme « *produits africains* », « *le nécessaire* ».

⁴ La catégorie « Autres » concerne des produits précis, à faible occurrence comme « *produits ménagers* », « *papeterie* » ou « *médicaments* ».

⁵ Ils confirment aussi les déclarations ostensibles de non usage par certains, à l'exemple de cette enquêtée (61 ans, née dans le 92, résidente depuis 10 ans) qui précise « *je ne fais jamais mes courses à Château-Rouge, cela manque d'hygiène, quand il fait chaud les boucheries sentent* ».

Quelques uns ont précisé acheter en boutique, ce jour-là, très souvent ou de temps en temps : « *j'achète des bananes plantains très rarement, sinon je vais au supermarché* » (femme, 20 ans, étudiante, née à Paris, résidente depuis 19 ans) ; « *seulement des fruits et légumes au marché Dejean* » (femme, 27 ans, née en Île-de-France, cadre, résidente depuis un an) ; « *des légumes, des fruits* » (homme, 30 ans, né au Maroc, ouvrier, hébergé depuis un an chez ses parents).

Enfin, un troisième groupe de résidents a déclaré fréquenter les boucheries et les boutiques de produits exotiques : « *de la viande, c'est moins cher et il y a tout* » (homme, 29 ans, né au Maroc, au chômage, résident depuis 26 ans) ; « *du riz, du poisson* » (femme, 56 ans, née au Vietnam, au chômage, résidente depuis 20 ans) ; « *de la viande (elle est de bonne qualité et pas chère)* » (homme, 27 ans, né en Allemagne, étudiant en cinéma, résident depuis 3 ans) ; « *des produits exotiques, qui sont bons, pas chers, variés* » (femme, 23 ans, née en Colombie, étudiante, résidente depuis 1 an) ; « *des poissons, de l'huile de palme* » (homme, 36 ans, né en Guinée-Bissau, ouvrier, résident depuis 3 ans).

La proximité est la raison la plus évoquée pour justifier ces achats dans le quartier, qui sont effectivement motivés par des besoins en produits alimentaires de faible portée. Le prix arrive en seconde place ; il est souvent évoqué dans les questionnaires par des personnes retraitées, au chômage ou dont les revenus sont vraisemblablement assez modestes.

Les trois types d'usage (très restreint, limité et large¹) construits à partir des pratiques des résidents interrogés dans les immeubles sont confirmés par ces données tirées de l'enquête menée dans la rue. Ces usages résultent d'une adaptation des pratiques des uns et des autres à l'offre commerciale du quartier, des habitudes alimentaires et des goûts de chacun. Ils correspondent aussi – même si ce n'est pas entièrement – à différentes représentations des activités commerciales.

8.2.2 La perception des activités commerciales et de leurs usagers

La majeure partie des résidents enquêtés (dans la rue et dans les immeubles) n'a pas une image aussi négative des activités commerciales de leur quartier que le laisse entendre le discours municipal. Même les contraintes que les activités commerciales peuvent occasionner pour certains, dont les usages sont très restreints ou limités, sont à relativiser, comme le montrent les résultats des enquêtes menées dans la rue et dans les immeubles.

8.2.2.1 Depuis la rue, à partir des données de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge »

Dans le cadre de l'enquête « usagers », 72% des résidents enquêtés ont répondu positivement à la Q17.1 (« *Selon vous, y a-t-il assez de commerces dans le quartier ?* »)². Si la question posée amenait plutôt à parler du nombre des commerces, beaucoup ont aussi compris qu'elle portait sur leur diversité, comme en témoignent les réponses à la Q17.2 (« *Selon vous, que manque-t-il dans le quartier ?* »), ainsi que les commentaires en fin de questionnaire. Seize personnes ont ainsi nuancé leur réponse positive en ajoutant qu'il y en avait même « *trop* » ou qu'ils étaient trop fréquentés : « *oui, mais c'est pas assez diversifié, c'est trop africain* » (homme 33 ans, né en Île-de-France, employé, résident depuis 6 ans) ; « *c'est monospécifique (africain)* » (homme, 40 ans, né en province, cadre qui précise en fin de questionnaire qu'il vient juste d'acheter un appartement dans le quartier) ; « *c'est du monocommerce* »

¹ Je ne considère pas comme un type le non usage déclaré, plus lié à une posture politique (au niveau local) qu'à des pratiques réelles.

² Contre 87% des non résidents. Cette question était posée à tous, sans filtre, quels que soient les motifs de leur présence.

(homme, 38 ans, né en province, artisan/commerçant, résident depuis 9 ans) ; « *oui, mais on peut pas y aller, ils vous foutent par terre* » (femme, 81 ans, retraitée, née en province, résidente depuis 45 ans).

28% des enquêtés ont répondu explicitement percevoir des manques. Quatre types de commerces ont émergé de leurs réponses : les produits culturels, l'habillement, les grandes surfaces (de différentes tailles et gammes, du *discount* au bio)¹ et les commerces alimentaires désignés comme « traditionnels » (encadré 8.2). Plusieurs enquêtés ont regretté l'absence de librairie ou de point presse², tandis que d'autres ont signalé le manque de commerces relatifs à l'habillement (vêtements et chaussures). Ces situations sont loin d'être spécifiques à Château-Rouge : l'on ne trouve pas de librairie dans tous les quartiers parisiens³ et, aujourd'hui, les commerces d'habillement sont de plus en plus regroupés dans des espaces précis (rue de Rivoli, boulevard Saint-Michel, rue de Rennes) ou des centres commerciaux.

Ces propos sur le manque de commerces « traditionnels », qui peuvent être assez durs, proviennent autant de résidents anciens, souvent retraités, que de résidents plus récents arrivés dans le courant des années 2000. S'ils sont minoritaires (28% des enquêtés ont signalé des manques et moins de 10% insistent sur le manque de commerces « français »), ils prennent cependant de la place (au sens propre sur les questionnaires et au sens figuré dans les analyses) car les autres n'ont rien spécifié. S'en satisfont-ils pour autant ? Ils n'ont en tout cas pas jugé bon d'en dire plus, alors que la question leur était posée et qu'ils ont eu du temps ensuite pour rajouter des commentaires.

Au total, malgré les manques soulignés et l'ambiguïté de la question qui a pu naître pour certains entre nombre et diversité, ce résultat de 72% montre qu'une grande majorité des résidents enquêtés semble malgré tout se satisfaire de l'offre commerciale existante.

8.2.2.2 Depuis les immeubles, à partir des données de l'enquête « suivi d'immeubles »

Les résidents enquêtés dans les immeubles n'ont pas répondu exactement aux mêmes questions que celles qui étaient posées dans le questionnaire passé dans la rue. Plus détaillées, les questions portaient sur leurs pratiques : leurs lieux habituels de courses à l'intérieur et à l'extérieur du quartier, leur usage des commerces du quartier et leur connaissance de commerçants (annexe 3.3.c). Une dernière question, ouverte, visait à connaître leur opinion sur les activités commerciales à Château-Rouge (Q.37. « *De manière générale, que pensez-vous des activités commerciales dans le quartier ?* »). Il s'agissait, si nécessaire, de les relancer sur les manques, les facilités ou les difficultés liées à cette structure commerciale et à son fonctionnement particulier.

¹ Le supermarché ouvert dans les locaux de la Semavip en 2010 était encore à l'état de projet lorsque cette enquête a été réalisée.

² Ce que plusieurs personnes enquêtées dans les immeubles ont aussi souligné, à l'exemple de Carine : « *il y a un vrai manque de librairies* », ou d'Alice « *Si un jour il y a dans ce quartier des belles librairies, ce serait super. Aujourd'hui il n'y en a pas* ».

³ Au moment de l'enquête, en mai 2009, la librairie d'Honoré, évoquée dans le chapitre 5, avait déjà fermé (après une année d'activité). Cependant, même lorsqu'elle était ouverte, beaucoup de résidents enquêtés ne la connaissaient pas.

Encadré 8.2 : La perception du manque de commerces « traditionnels »

Le manque le plus fortement perçu et exprimé concerne les commerces que l'on peut désigner de manière générale comme « traditionnels ». Selon le *Petit Robert* (2010), le substantif « traditionnel » correspond à ce qui est perçu comme orthodoxe, classique, conformiste, conventionnel, folklorique ou habituel. Tous ces termes renvoient à l'idée d'une norme, fixée par l'histoire, les habitudes ou les conventions sociales. Cette norme est toutefois située et relative : ce qui est perçu comme traditionnel par certains ne l'est pas forcément par d'autres. L'utilisation de ce même terme au sujet des commerces recoupe des représentations variées.

Pour certains, il s'agit en premier lieu d'activités indépendantes de la grande distribution : des artisans commerçants, qui proposent des plats ou des produits résultant d'un savoir-faire : « *un traiteur* » (homme, 63 ans, né à Paris, résident depuis quelques années ; « *une fromagerie* » (femme, 30 ans, née dans le 67, depuis 7 ans à Château-Rouge) ; « *une fromagerie, il n'y a pas assez de choses différentes* » (homme, 40 ans, né dans le 42, employé, résident depuis 11 ans). Il s'agit aussi de commerces que l'on a l'habitude de trouver dans la plupart des quartiers parisiens ou des grandes villes. Leur absence est d'autant plus perceptible que le quartier compte une densité de commerces importante : « *ils sont mal répartis, trop spécialisés, c'est toujours la même chose, il n'y a pas de crèmerie* » (homme, 58 ans, né en Guyane, résidant depuis 10 ans).

Or, ces commerces déjà en place ne correspondent pas à ce qui est attendu par une partie des enquêtés. Ce faisant, la perception du traditionnel comme résultant de la transmission d'un savoir-faire glisse vers l'idée d'une norme, liée ici à la question de l'origine nationale ou culturelle du groupe qui se perçoit comme majoritaire : « *des commerces catholiques traditionnels, une boulangerie* » (femme, 62 ans, née à Paris, résidente depuis 62 ans) ; « *c'est surtout des commerces africains, il en manque des français* » (homme, 56 ans, né en province, résident depuis 20 ans) ; « *il n'y en a pas assez pour les Français* » (homme 58 ans, né en province, résidant depuis 16 ans) ; « *des commerces français* » (homme, 60 ans, né en province, résidant depuis 15 ans) ; « *des boucheries françaises, des fleuristes, des banques, une boulangerie à la française* » (homme, 34 ans, né en province, résidant depuis 7 ans), « *une boulangerie, des boucheries européennes* » (femme de 80 ans, née en Pologne, retraitée, résidente depuis 30 ans) ; « *des commerces européens* » (homme, 77 ans, né en Italie, retraité, résident depuis 45 ans) ; « *une librairie, une presse, une boucherie occidentale et un bon restaurant asiatique* » (homme, 35 ans, né à Paris, résident depuis 9 ans). La construction de la catégorie « commerce traditionnel » amène certains à s'en servir pour évoquer ce qui n'est pas, selon eux, traditionnel, c'est à dire les commerces de produits tropicaux et africains, mais aussi les boucheries *ballal* et les épiceries orientales : « *des commerces qui nous ressemblent, il n'y a pas de diversité dans les commerces, ils sont réservés à un seul type de population : les Africains* » (femme, 61 ans, née en Île-de-France, résidente depuis 10 ans). La perception de manques par rapport à des « trop » peut ainsi aboutir à la construction d'un « eux » et d'un « nous ».

C'est particulièrement le cas au sujet des boucheries, qui cristallisent les représentations négatives d'une minorité d'enquêtés. Certaines boucheries du quartier ne correspondent pas aux normes habituelles de présentation (la viande y est découpée en très gros morceaux et vendue parfois en cartons¹, les vitrines sont sans effort de présentation), et sont, de ce fait, plus propices à la suspicion. Cependant, en plus des questions de normes de présentation, de découpe des morceaux et d'hygiène, les expressions du type « à la française » désignent aussi le fait que les boucheries existantes soient maghrébines et *ballal*.

Le manque de charcuteries et de viande de porc a plusieurs fois évoqué, par des résidents récents à la connaissance très faible du quartier, relayant un discours entendu par ailleurs, mais aussi par des résidents plus anciens : « *du jambon, des banques, c'est trop enclavé* » (femme, 26 ans, née en province, résidente depuis 5 ans) ; « *une charcuterie, un fromager, il n'y a pas de diversité, des marchands de journaux* » (femme, 54 ans, née en province, résidente depuis 32 ans) ; « *une charcuterie et une boucherie à la française* » (homme, 42 ans, né en province, cadre, résident depuis 2 ans). Une charcuterie existe pourtant, dans le cœur commerçant du quartier, à l'angle des rues Dejean et des Poissonniers. Depuis 1994, le « Cochon d'Or » est tenu par les mêmes propriétaires, qui font aussi traiteurs².

¹ Les cartons servent d'emballage extérieur, la viande ne les touche pas directement. Souvent congelée, elle est protégée par des films plastiques.

² La question de la viande de porc est récupérée depuis quelques années, de manière raciste, par une infime minorité de résidents (qui la relaient parfois sans vraiment y avoir réfléchi), mais surtout par des personnes extérieures qui s'en servent de manière idéologique. C'est ainsi que la Goutte d'Or a été choisie au printemps 2010 par un groupe d'extrême droite, qui se sont fait passer pour des résidents, afin d'y organiser un « apéro saucisson-pinard ».

Tableau 8.9 : Type de perception des commerces et profil des enquêtés

Type de perception des commerces	Effectifs	Profil des enquêtés
Perception positive	17	<ul style="list-style-type: none"> - habitants qui ont l'habitude de consommer des produits tropicaux ou orientaux, de la viande <i>hallal</i> - habitants aux revenus modestes - habitants qui apprécient l'ambiance créée par les commerces (animation, exotisme, sécurité)
Perception très négative	15	<ul style="list-style-type: none"> - résidents dont les usages des commerces sont restreints ou très limités du fait de la spécialisation et qui le regrettent <ul style="list-style-type: none"> • résidents anciens qui ont vu l'offre commerciale changer • résidents très récents qui souhaitent voir l'offre commerciale s'adapter à leurs besoins
Indifférence ou sans opinion	28	- tous les résidents (quels que soient leur ancienneté dans le quartier, leur âge, leurs revenus et leur statut d'occupation) qui ne sont pas gênés par le fait de ne fréquenter que les supermarchés ou de sortir de Château-Rouge pour faire leurs courses.

Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

Environ un quart des résidents perçoivent **positivement** les commerces, tout simplement parce qu'ils répondent à leurs besoins (notamment chez ceux qui ont toujours eu l'habitude de consommer des produits tropicaux ou orientaux, d'acheter de la viande *hallal*, des produits vendus dans des épiceries orientales, etc). Les prix très bas pratiqués à Château-Rouge correspondent aussi aux budgets d'une partie d'entre eux, propriétaires et locataires (du parc public et du parc privé). C'est ainsi le cas d'Horia (32 ans, femme au foyer d'origine marocaine, locataire depuis onze ans), qui achète tout ce qui est alimentaire à Château-Rouge (viande, légumes, épicerie, ainsi que tout ce que l'on trouve dans les supermarchés) et en est satisfaite « *tout est bien hamdullah, c'est pas cher et il y a tout comme au bled* ». En plus des prix, d'autres insistent sur le côté pratique (en dépannage ou sur le plan sécuritaire) des commerces nombreux et ouverts très tard, comme Clémence (26 ans, cadre en marketing, locataire depuis deux ans¹). Clémence n'a pas d'opinion particulière sur la nature des commerces, qu'elle ne fréquente pas, ayant plutôt une vie en dehors du quartier, mais elle apprécie l'animation qu'ils engendrent, surtout lorsqu'elle rentre tard chez elle. Quelques résidents, sans non plus pratiquer les commerces très spécialisés, apprécient la touche exotique que ces derniers donnent à leur quartier. C'est le cas de Jacqueline (65 ans, bibliothécaire à la retraite, propriétaire depuis 23 ans) : « *Moi j'aime bien, même si j'y vais jamais. C'est gai, c'est plein de couleur, ça change des autres quartiers* », ou de Florent (30 ans, comédien, propriétaire depuis 3 ans) qui précise qu'il « *aime bien tous ces commerces africains actuellement* » et qu'il a « *peut-être des idées reçues sur les boucheries*² ».

Moins d'un autre quart de résidents perçoit **très négativement** le fonctionnement de la centralité commerciale africaine et la spécialisation des commerces, jugée excessive. Il s'agit de personnes qui, du fait de cette spécialisation, ont un usage très restreint ou limité des commerces et qui le déplorent. Ce groupe se compose autant de résidents plutôt récents, qui aimeraient trouver dans leur quartier des commerces répondant à leurs besoins, que de résidents anciens, qui ont connu un autre type d'offre à d'autres époques. Tous trouvent que les commerces sont « *trop spécialisés* », comme Hélène (30 ans, sage-femme, résidente depuis 10 mois), ou « *pas très diversifiés* », à l'image de Paul (30 ans, enseignant, locataire depuis 5 ans), qui pense que « *tous les habitants ne peuvent pas s'approvisionner dans le quartier, ce qui n'en fait pas un vrai espace de vie* ». Certains nouveaux résidents reprennent les expressions de la municipalité (« *monocommerce* » ou « *commerce monofonctionnel* »), ou encore les remarques (plus ou moins fausses) sur le commerce de gros, comme Julien (29 ans, responsable

¹ Locataire d'un petit deux pièces rue de Laghouat, Clémence fait partie des quelques personnes enquêtées en dehors des immeubles choisis pour l'enquête, durant une phase de test en 2007.

² Avant cette dernière réponse, Florent avait répondu ne jamais acheter de viande ni de poisson dans le quartier, en précisant qu'il ne savait pas trop pourquoi, mais qu'il « *ne le sentait pas* ».

syndical, propriétaire depuis un an) : *« C'est du gros, alors que t'as pas le droit de faire de gros à Paris. C'est les livraisons. Au point de vue de l'hygiène, ce qu'il y a là-dedans, comment c'est conservé etc... Je veux même pas savoir »*. Comme pour les personnes enquêtées dans la rue, l'hygiène est un point important des critiques à l'encontre des commerces de Château-Rouge. Ce point est souligné par des résidents récents, comme Sophia (26 ans, architecte, propriétaire depuis un an) : *« il y a beaucoup trop de boucheries, c'est vraiment le truc marquant du point de vue des vitrines et des odeurs. C'est pas du tout aux normes »*, ou Hélène (30 ans, sage-femme, propriétaire depuis un an) : *« c'est le côté hygiène qui me repousse un peu, les poissons traînent le matin dans la rue »*. Des résidents anciens partagent la même opinion, à l'exemple de Jacques (67 ans, retraité, propriétaire depuis 19 ans) : *« les boutiques sont mal éclairées, c'est sombre, la nourriture a l'air pourrie, je n'y entre jamais »*.

Comme parmi les résidents enquêtés dans la rue, une minorité de résidents enquêtés dans les immeubles (principalement des propriétaires mais pas uniquement) s'appuient sur leurs propres pratiques de consommation pour dénoncer un manque de commerces dits traditionnels, français ou européens, par rapport aux commerces existants, perçus comme ethniques, africains et musulmans, mais aussi très populaires. Toutefois, au delà d'un discours homogène, ce groupe est en réalité très hétéroclite : résidents anciens, employés ou ouvriers à la retraite, ou très récents, principalement de jeunes propriétaires issus des couches moyennes et moyennes supérieures.

Pour Paul, Hélène, Julien et Sophia, quelle que soit la connaissance du quartier qu'ils avaient lorsqu'ils y ont trouvé un appartement à louer ou à acheter, ce contexte commercial était déjà en place. Ils souhaitent aujourd'hui des changements, afin que le quartier leur corresponde plus :

« C'est sûr que le commerce est à réguler. Si on veut que le quartier se stabilise un peu... Parce que c'est ça qui fait la particularité du quartier aujourd'hui, c'est les commerces. C'est ça qui bloque un peu son évolution. Tu lui enlèves les commerces et ça va faire comme dans le 15^e... Un quartier résidentiel et homogène ». (Julien, 29 ans, responsable syndical, propriétaire depuis un an)

Les choses sont différentes pour les résidents anciens qui ont subi le changement de l'offre commerciale au fil des années, comme Jacques, Jeanine et Suzanne :

« Faire ses courses ici, quand on est français, c'est plus possible. Tous les commerces traditionnels ont été remplacés par des magasins exotiques. Il n'y a que des boucheries arabes, il n'y a plus de mercerie, plus de pressing, plus de presse française. Il y a même plus de coiffeur européen, il n'y a que des vendeurs de perruques, parce que les femmes noires elles mettent des faux cheveux » (Jeanine, 61 ans, retraitée, réinstallée depuis 10 ans)

« Maintenant, un Français il peut plus venir maintenant ici. Il va pas faire son choix. Regardez, si vous traversez... Si vous repartez, les bouchers là, vous voyez, c'est vrai c'est pas cher. Quand vous avez trois poules ou cinq poules pour dix francs ou dix euros, je peux pas dire que c'est cher. Mais oui, mais c'est quoi la viande ? Moi je veux pas aller acheter ça hein. J'aime mieux pas manger. Mais nous, on a plus rien. Et quelqu'un qui est comme moi, ou comme vous, qui se dira il y a le marché... Bien sûr les fruits et légumes, encore ça peut passer. Mais quand le poisson tombe et qu'ils le remettent dans l'étalage, bah ça vous... Ca vous... » (Suzanne, 75 ans, couturière à la retraite, résidente depuis 55 ans, propriétaire depuis 45 ans)

Les discours de ces résidents anciens, et âgés, paraissent durs et parfois excessifs à l'encontre des activités commerciales. Cependant, contrairement aux nouveaux résidents dont les propos restent « politiquement corrects », ce sont moins ces commerces en eux-mêmes qui les dérangent qu'une évolution qu'ils perçoivent à leur détriment (par rapport à d'autres populations, notamment venues de l'extérieur). Suzanne a perdu ses repères dans un quartier qu'elle pratiquait chaque jour depuis des décennies :

« Je suis pas contre les autres. Tout le monde le soleil faut qu'il brille. Mais là, c'est un quartier d'Afrique moi je vais dire [...] celui en bas de chez nous [une boutique de vêtements et de bijoux, tenue par un couple de Maliens], il a une belle boutique, vraiment ils sont propres, je peux rien dire. Mais on voit que des boutiques comme ça. Il y a rien pour nous. Qu'on me dise pas qu'ils viennent pour les Français. C'est l'Afrique. » (Suzanne, 75 ans, couturière à la retraite, résidente depuis 55 ans, propriétaire depuis 45 ans)

Jeanine ne comprend pas ce qui peut motiver des non-résidents à fréquenter le quartier :

« Les gens traînent, ils marchent lentement, ils viennent de partout pour faire des achats stupides. Ils achètent du lait, des tomates, enfin des trucs qu'on trouve partout. L'été, ils restent des heures à rien faire dehors. Je sais pas, peut-être qu'ils pensent qu'ils vont croiser quelqu'un de leur village ». (Jeanine, 61 ans, retraitée, réinstallée depuis 10 ans)

Leurs propos témoignent cependant d'une distance moins forte entre un « eux » et un « nous » que certains discours de la municipalité ou de résidents plus récents et plus actifs qu'eux politiquement. Ces résidents anciens, pour la plupart, ne font que regretter des époques où le quartier leur ressemblait plus¹, tandis que les nouveaux venus souhaitent le faire changer à leur image².

Beaucoup moins perceptible bien que majoritaire, puisqu'il concerne environ la moitié des enquêtés, un troisième groupe de résidents a une **image ni positive, ni négative** (même s'ils peuvent apprécier ou déplorer certains points). Leurs usages des commerces sont très restreints ou limités. Ils estiment ne pas être concernés par une partie de l'offre, mais y trouvent le nécessaire à leurs besoins quotidiens. C'est le cas d'Éric (33 ans, humanitaire, propriétaire depuis 10 mois) qui estime qu'il n'a « pas besoin de faire dix km pour trouver du pain ou des cigarettes ». Il ne se sent « pas concerné par les commerces de proximité de type épicerie, boucherie, poissonnerie, vêtements », dont il n'a aucune utilisation, précisant qu'ils ne répondent pas à ses propres besoins : « je n'utilise pas non plus de cartes de téléphone pour l'Afrique. Mais s'ils sont là, c'est qu'ils répondent aux besoins de certaines personnes ». Dominique (52 ans, dessinateur-projeteur, propriétaire depuis 12 ans) se contente largement du petit supermarché en face de chez lui et n'a pas vraiment d'opinion sur les activités commerciales. Le côté cosmopolite de son quartier lui plaît, mais il est plutôt indifférent au fonctionnement de la centralité commerciale africaine. C'est aussi le cas de Marion (25 ans, intermittente du spectacle, locataire depuis 9 mois) qui estime être dans le coin le plus commerçant du quartier puisque son immeuble est très proche du supermarché Spar et d'une boulangerie ! Pour Alice (37 ans, directrice de ressources humaines, propriétaire depuis 3 ans), les activités commerciales « répondent à un marché africain » qui ne la concerne pas, mais ne la dérange pas non plus :

« Les vendeuses de maïs, moi je suis pas une cliente pour elles, parce que c'est pas dans ma tradition culinaire que de manger du maïs chaud dans la rue. Donc ça me concerne pas. Je suis pas un prospect pour ces commerçants là. Donc l'offre commerciale, elle est communautaire. Donc j'en profite dès lors que ça répond à un besoin, une envie pour moi. En même temps, je trouve dans ce quartier les commerces dont j'ai besoin. En tout cas en termes d'alimentation. » (Alice, 37 ans, directrice de ressources humaines, propriétaire depuis 3 ans)

Guillaume (journaliste, 30 ans, propriétaire depuis 3 ans) ne se sent pas non plus la cible de la plupart des commerces. Il ressent des manques, sans en être pour autant gêné. Cette perception est largement majoritaire parmi les résidents rencontrés, quelque soit leur âge, leur activité, leur statut d'occupation et leur ancienneté dans le quartier. Catherine (65 ans, retraitée, propriétaire depuis 23 ans) a vu elle aussi le quartier changer, sans éprouver de regrets ou de crainte :

« Étant donné que c'est devenu un quartier africain, les activités commerciales ciblent comme activités le marché africain. [...] Et pourquoi pas... Et pourquoi pas après tout quand il y a des quartiers comme le quartier indien, le quartier chinois. Ça permet aux touristes tout en étant à Paris, comme les Parisiens, de voyager dans un autre pays. Je

¹ Ces regrets ne sont d'ailleurs pas exempts d'une nostalgie qu'ils auraient pu ressentir dans d'autres types de lieux.

² Par ailleurs, bien qu'ils aient le même discours sur les commerces, les différences de points de vue sont assez fortes concernant l'action menée par la municipalité sur ces derniers. Les résidents anciens se sont révélés à la fois sceptiques et peu informés, tandis que certains résidents très récents (ceux dont le maintien durable dans le quartier doit être en partie consolidé par la diversification de l'offre commerciale) sont très optimistes, bien informés et directement intéressés par des changements qui ne pourront que valoriser leurs biens. C'est le cas de Sophia, (26 ans, architecte, propriétaire depuis un an) employée dans un cabinet d'architecture impliqué dans plusieurs reconstructions d'immeubles « J'ai l'impression que c'est déjà en mutation en fait. En fait, c'est le départ des commerces qui transformera vraiment le bâti. De toute façon, il y a trop de problèmes de mises aux normes pour que ces commerces puissent rester, ça coûterait trop cher. C'est la remise aux normes qui entraînera des départs. Par exemple, les Chinois en bas [au pied de son immeuble], ils ont pas une vraie façade, seulement un rideau de fer ».

suis pas spécialement contre à partir du moment où la sécurité, où les règles d'hygiène sont respectées. Et où les lois sont respectées aussi. Que ce soit sur le travail clandestin ou sur la qualité des produits ». (Catherine, 65 ans, retraitée, propriétaire depuis 23 ans)

Cette indifférence de la majorité des résidents enquêtés dans les immeubles semble contradictoire avec leurs usages très restreints ou limités des commerces. Elle ne signifie cependant pas que ces résidents ne soient jamais gênés par les activités commerciales de leur quartier (par les contraintes que leur impose un usage très restreint ou limité des commerces, par les livraisons ou la saleté en fin de journée), mais qu'ils s'y adaptent sans trop de difficultés et sans en avoir une image négative, à l'exemple d'Adeline (30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans) :

« La plupart des commerces ne me concernent pas. Je trouve tout à proximité, mais dès que je sors... Je sais pas, pour me faire couper les cheveux par exemple, je vais trois rues plus loin. [...] Il y a une absence, mais que je ressens pas comme un manque. Au sens où ça ne me gêne pas. » (Adeline, 30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans)

Au total, des usages très faibles des commerces du quartier ne vont pas forcément de pair avec une perception négative. Même s'il ne s'agit pas de la même population enquêtée, ce constat rejoint le fait que 72% des résidents enquêtés dans la rue se satisfont de l'offre commerciale existante. Château-Rouge est en effet un petit quartier, au sein d'un arrondissement très commerçant, et des commerces situés dans des espaces proches comblent au quotidien les manques perçus par les résidents. La proximité étant une notion très relative, différents espaces apparaissent comme complémentaires à l'offre restreinte de Château-Rouge pour les résidents qui n'y trouvent pas tout ce dont ils ont besoin.

8.2.3 Les espaces commerciaux complémentaires

Les entretiens dans les immeubles comme les questionnaires passés dans la rue font apparaître différents lieux complémentaires pour les résidents : le reste du 18^e arrondissement, les grandes surfaces situées en périphérie, le reste de Paris ou encore les lieux de travail (surtout s'ils sont dans Paris). Les résultats décrits ci-dessous s'appuient autant sur l'enquête « Suivi d'immeubles » que sur l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge ».

Le reste du 18^e arrondissement est très largement évoqué, nombre de résidents le fréquentant au quotidien, pour ses supermarchés : « *je vais au Leader Price, à Clignancourt* » (Lorraine, 38 ans, architecte, locataire depuis 19 ans), « *dans les moyennes surfaces aux alentours* » (homme, 50 ans, né en province, résidant depuis 20 ans), « *dans les supermarchés discounts, il y a trop de trucs exotiques ici* » (homme, 52 ans, cadre, né en Île-de-France, résident depuis 20 ans) ; ou pour ses commerces alimentaires en boutiques. Il suffit en effet de traverser le boulevard Barbès pour atteindre la butte Montmartre et se rapprocher de la mairie du 18^e arrondissement, où se trouvent de nombreux magasins (grandes surfaces d'un standing plus élevé que celui des Champion, ED ou Franprix à Château-Rouge) ou boutiques d'artisans commerçants « *dans le 18^e, près de la mairie* » (femme, 33 ans, née en province, résidente depuis 9 mois) ; « *près de la mairie du 18^e (pour le pressing, Monoprix...)* » (homme, 63 ans, né en province, résident depuis 2 ans) ; « *là ici, j'aime bien, côté mairie, rue Custine* » Dominique (52 ans, dessinateur-projeteur, propriétaire depuis 12 ans) ; « *je vais vers la mairie. Sur la rue Ramey, il y a des commerces de plus en plus sympas, un boucher, des primeurs* » (Florence, 40 ans, conseillère au Ministère de la Défense, réinstallée depuis dix ans). Les boucheries, fromageries, charcuteries qui sont perçues comme manquantes à Château-Rouge sont bien utilisées par les enquêtés, pour des courses habituelles ou lorsqu'ils reçoivent, à l'exemple d'Olivier (36 ans, journaliste, propriétaire depuis un an) : « *hier après midi, je suis ressorti acheter un jarret de veau pour mon osso buco, et comme les bouchers son pas top ici, je suis allé rue du Poteau, à la mairie. À pied et rentré en Velib, parce que l'heure tournait et que mes invités allaient arriver !* ».

Bien qu'il soit beaucoup plus loin, le marché couvert de La Chapelle, appelé Marché de l'Olive, a été beaucoup cité par les résidents de Château-Rouge, anciens ou nouveaux, comme un lieu de promenade et d'approvisionnement. Ce quartier de La Chapelle compose un paysage parisien très pittoresque avec son architecture du XIX^e siècle, ses commerces de bouche et ses cafés. Une partie des commerces se trouve rue de l'Olive et un marché couvert se tient sous une halle¹ du XIX^e siècle plusieurs journées par semaine, ainsi que le dimanche matin (photographies 8.1). Plus grand, plus varié, et moins populaire que le marché Dejean, ce marché séduit beaucoup de résidents de Château-Rouge qui en apprécient l'ambiance, les produits et les paysages. C'est le cas d'Adeline (30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans), qui a vécu quelques mois chez une amie à Marx Dormoy lorsqu'elle était encore étudiante et qui s'y rend autant pour s'y approvisionner que pour s'y promener : « *je vais tous les dimanches à Marx Dormoy au marché de l'Olive. Pour les fruits et légumes. Au marché de l'Olive, j'achète vraiment des choses pour la semaine. C'est précis, je sais que je vais faire ceci, cela* ».

Photographies 8.1. Le marché couvert et la rue de l'Olive à La Chapelle



M. Chabrol, 2011.

Photographies 8.2. Les commerces près de la mairie du 18^e arrondissement : des espaces complémentaires



M. Chabrol, 2011.

¹ Cette halle a été fermée de 2008 à 2010 pour des travaux de rénovation et d'aménagement.

Suzanne ne le fréquente plus, mais le regrette beaucoup. La transformation de l'offre commerciale à Château-Rouge à partir des années 1990 l'avait amenée à se rendre au Marché de l'Olive, autant pour s'y approvisionner que comme un lieu de promenade. Après la mort de son époux, le vieillissement et la fatigue ont réduit son rayon de déplacement et elle se rend depuis dans un autre marché, plus proche de chez elle et desservi par un petit bus de la RATP : celui de la rue du Poteau, près de la mairie du 18^e arrondissement (photographies 8.2).

« Parce que quand j'avais mon mari on allait au marché de l'Olive. C'est celui qui est à Marx Dormoy, là-bas. J'aimais bien les commerçants, là c'est formidable, c'est très bien. Mais, moi ça me fait trop loin, parce que maintenant j'ai mal aussi aux genoux, j'ai de l'arthrose, ça me fait trop loin. [...] J'avais des bons commerçants, ils étaient très gentils avec moi, mais je leur ai dit que je ne pouvais plus venir là-bas. Donc je vais à la mairie. Pour la cause, c'est que je prends l'autobus. Alors j'ai le charcutier, j'ai le boucher, j'ai le marchand de légumes et il y a une chose, c'est que maintenant nous avons des petits congélateurs dans le frigidaire, je mets au congélateur. » (Suzanne, 75 ans, couturière à la retraite, propriétaire depuis 55 ans)

Les marchés de Barbès (mercredi et samedi matin) ou de Clignancourt (samedi, dimanche et lundi toute la journée) sont fréquentés en complément des commerces de Château-Rouge par des personnes aux revenus plus modestes et aux profils socioéconomiques plus populaires que ceux qui vont au Marché de l'Olive ou à celui de la rue du Poteau : *« Au marché de Barbès, dans les autres marchés »* (femme, 29 ans, profession inintermédiaire, née en Tunisie, résidente d'un HLM depuis 7 ans) ; *« à Marcadet, à Barbès »* (homme, 27 ans, ouvrier né au Maroc, résident depuis 6 ans) ; *« au marché de Barbès »* (femme, 56 ans, chômeuse, née à Paris, résidente depuis 4 ans) ; *« au marché de Barbès, le mercredi. Il y a plus de choses qu'ici, c'est pas très cher et il y a des Marocains que je connais »* (Mouna, 33 ans, femme au foyer, locataire depuis 4 ans), *« à Barbès, à droite à gauche »* (homme, 79 ans, retraité né en Algérie, résident depuis 39 ans).

Montmartre et le quartier des Abbesses sont aussi souvent cités par des résidents plutôt jeunes, ayant l'habitude de sortir. En plus des restaurants et cafés, sur lesquels je reviendrai dans la section suivante, cet espace est fréquenté pour ses boutiques de vêtements : *« alors je vais très souvent aux Abbesses »* (Adeline, 30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans), ses librairies *« pour la librairie je vais aux Abbesses »* (Alice, 37 ans, directrice de ressources humaines, propriétaire depuis 3 ans) ou ses commerces alimentaires spécialisés *« je vais assez souvent chez un petit traiteur italien à Abbesses »* (Pierre, 33 ans, cadre en marketing, propriétaire depuis 4 ans).

Les arrondissements proches, sont aussi évoqués : *« dans le 9^e »* (homme, 70 ans, retraité, né en province, résident depuis 12 ans), *« des produits bio dans le 19^e »* (femme, 30 ans, cadre, née en province, résidente depuis 7 ans), *« à Stalingrad souvent »* (femme, 19 ans, étudiante, née à Paris, résidente depuis sa naissance). Pour les actifs, il s'agit souvent de courses qui sont faites sur le chemin entre le lieu de travail et le domicile. Avant l'ouverture du Franprix rue Myrha (2010), Adeline (30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans) qui se déplace en vélo et dont la rédaction est dans le 11^e arrondissement, faisait ses courses quotidiennes en rentrant du travail :

« Je m'arrête en chemin, mais pas à Château-Rouge, pour faire mes courses. En fait sur mon chemin en vélo, le long du canal Saint-Martin, il y a un Franprix. C'est le dernier Franprix que je connaisse avant la maison. Comme ça je transporte pas sur tout le trajet. » (Adeline, 30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans)

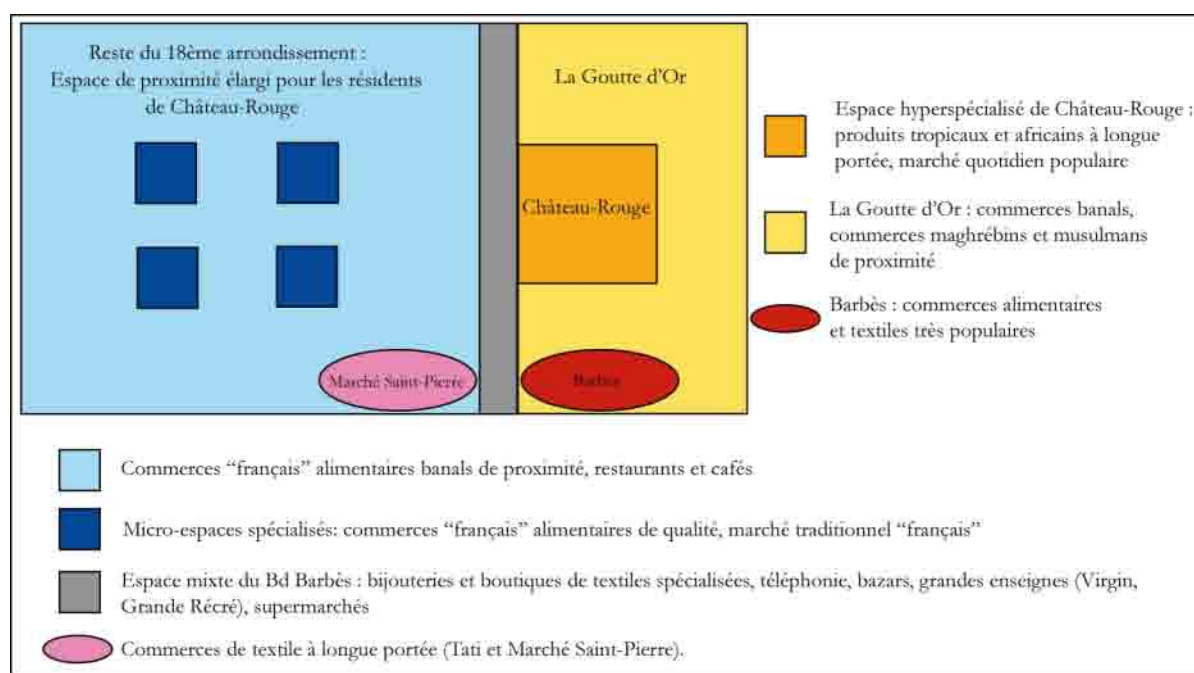
Les lieux de travail, parfois assez éloignés, sont évoqués par une partie des enquêtés : *« Auchan à La Défense »* (homme, 39 ans, employé, né en province, résident depuis 6 ans), *« Leclerc à Clichy »* (femme, 45 ans, profession intermédiaire, née au Portugal, résidente depuis 23 ans). Pierre (33 ans, cadre en marketing, propriétaire depuis 4 ans), *« je trouve vraiment tout ce qu'il faut à Boulogne. Soit je fais un saut entre midi et deux, soit en sortant du boulot, le soir. Ça reste ouvert tard en plus là-bas »*. Guillaume, le compagnon d'Adeline (30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans), utilise aussi des commerces situés près de sa rédaction, à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine, 92), notamment une fromagerie et une librairie.

Le reste de Paris est aussi cité, particulièrement les centralités commerciales liées à l'habillement comme les Halles ou les Grands Boulevards, tout comme la rive gauche, plutôt pour des achats culturels : « *sinon je vais pas mal aux Halles aussi* » (52 ans, dessinateur-projeteur, propriétaire depuis 12 ans) ; « *à Châtelet* » (femme de 15 ans, lycéenne née à Paris, résidente depuis 14 ans) ; « *dans le quartier Latin* » (homme, 67 ans, retraité né à Paris, résident depuis 5 ans) ; « *dans le 16^e* » (femme de 46 ans, cadre, née dans le 69, n'a pas précisé depuis combien de temps elle résidait là). Ceux qui possèdent des voitures, comme Dominique, qui travaille à Eaubonne dans le Val d'Oise (95) ou Jacques, à la retraite, utilisent aussi les grandes surfaces situées près du boulevard périphérique, comme d'autres résidents enquêtés dans la rue « *dans les grandes surfaces en périphérie ou près du travail* » (58 ans, profession intermédiaire, né en Guyane, résident depuis 10 ans).

Enfin, le reste de l'Île-de-France et la province sont aussi des espaces d'approvisionnement réguliers ou ponctuels, particulièrement pour ceux qui y ont une résidence secondaire ou qui y fréquentent régulièrement de la famille ou des amis : « *en province où c'est moins cher, dans le Loiret* » (homme, 80 ans, retraité résidant depuis 58 ans dans le quartier, né à Paris) ; « *maintenant, quand j'ai besoin de quelque chose, soit j'achète ça en province, chez ma fille, soit je vais carrément aux galeries Lafayette* » (Suzanne, 75 ans, retraitée, résidente depuis 55 ans).

De nombreux espaces commerciaux sont ainsi complémentaires de Château-Rouge, en fonction de logiques de proximité ou des systèmes de lieux des enquêtés. Si ces systèmes sont propres à chacun, ils contribuent à renforcer, à l'échelle locale, la constitution d'une mosaïque de micro-espaces spécialisés, cette fois-ci sur le plan commercial (figure 8.1).

Figure 8.1. La formation d'une mosaïque de micro-espaces commerciaux spécialisés



Les commerces africains de Château-Rouge se maintiennent parce qu'ils répondent aux besoins de personnes dont les différents usages renforcent le dynamisme de la centralité commerciale. Dans le même temps, le maintien de ces commerces au détriment d'autres plus conformes aux attentes des résidents, oblige les résidents à s'approvisionner ailleurs. D'autres lieux, mais surtout les quartiers proches du 18^e arrondissement, leur donnent accès à l'offre absente de leur quartier de résidence. Ce

faisant, par leurs pratiques de consommation et de loisirs, eux-mêmes contribuent à renforcer les spécialisations d'autres micro-secteurs de cette mosaïque commerciale.

De fortes différenciations apparaissent dans la fréquentation de tous ces espaces. De manière assez évidente, elles sont liées aux besoins, aux habitudes et aux goûts de chacun (tout le monde ne fréquente pas les marchés par exemple), à l'âge (les étudiants n'ont pas les mêmes pratiques que les actifs ou les retraités), mais aussi à des continuités de pratiques (d'un lieu dans lequel on a vécu précédemment par exemple) ou encore à la pratique d'autres lieux (de travail ou de résidence secondaire). Le niveau de connaissance des espaces environnants et de Paris en général joue aussi un rôle important, amené à évoluer dans le temps.

Enfin, cette section a aussi montré que ces pratiques variées résultent du niveau de revenus des uns et des autres, ainsi que de leur capacité individuelle à la mobilité : possession d'une voiture ou dépendance envers les transports en commun, facilité à se mouvoir (les personnes âgées ou les jeunes parents – surtout les femmes – étant plus limités), capital social (ne serait-ce qu'avoir un travail, de la famille ou des amis ailleurs). Ces différences se retrouvent dans le rapport aux lieux de sociabilité dans et à l'extérieur du quartier, mais aussi dans le rapport aux espaces publics.

8.3 Les rapports aux autres lieux dans le quartier : lieux de sociabilité et espaces publics

Moins visible que pour l'offre commerciale alimentaire, un décalage est aussi observable à Château-Rouge entre les lieux de sociabilité existants et les pratiques d'une majorité de résidents. Même si les changements sont nombreux depuis le début des années 2000, une partie des cafés, des bars, et des restaurants demeure tournée vers un public très populaire ou vers des non-résidents, principalement d'origine maghrébine ou subsaharienne. Ce décalage est aussi visible dans les espaces publics, dont l'occupation est liée à l'intensité des activités commerciales et au maintien de pratiques d'usagers venus de l'extérieur. D'où une série de nouvelles questions relatives aux pratiques et à la perception du quartier : quels usages les résidents font-ils des lieux de sociabilité ? Quels sont les manques identifiés et les espaces qui peuvent être pratiqués en complément ou en remplacement ? Quel rapport et quelle perception ont-ils aux/des espaces publics ?

8.3.1 La fréquentation des lieux de sociabilité

Historiquement, la Goutte d'Or a toujours compté beaucoup de cafés, de restaurants et de débits de boissons (chapitre 4). Cette caractéristique s'est maintenue et la densité de l'offre, y compris dans le secteur de Château-Rouge, y est plus forte que dans beaucoup d'autres quartiers de la capitale. Complétant l'offre commerciale, des bars et restaurants proposent des boissons ou des plats africains. Ils sont principalement fréquentés par des usagers venus de l'extérieur, originaires d'Afrique subsaharienne. Quelques touristes, amateurs de cuisine exotique ou résidents du quartier les fréquentent aussi de manière minoritaire. À cette offre particulière, ouverte vers des personnes extérieures au quartier mais aux profils spécifiques, s'ajoute une offre très locale de cafés, bars et restaurants rapides (snacks et kébab). Certains sont très peu diversifiés en termes d'usagers, concernant le genre, l'origine régionale ou nationale : tel café est fréquenté principalement par des hommes kabyles, tel autre bar par des Congolais. Enfin, quelques cafés ou restaurants sont fréquentés par des usagers aux profils plus diversifiés, notamment des résidents assez récents.

Tableau 8.10. Degré d'usage des lieux de sociabilité et profil des enquêtés

Degré d'usage des lieux de sociabilité	Effectifs	Profil des enquêtés
Aucun usage	10	- personnes âgées - individus qui par habitude, par goût ou par respect de normes sociales ne fréquentent jamais de lieux de sociabilité
Usage de quelques lieux dans le quartier couplé avec celui d'autres lieux à l'extérieur du quartier	17	- résidents anciens avec des habitudes dans le quartier - résidents récents à la sociabilité forte, sans enfants à charge - couples - personnes ayant des amis ou de la famille à proximité
Usages exclusivement à l'extérieur du quartier	33	- résidents très récents avec une connaissance très faible du quartier - résidents (anciens ou récents) dont l'essentiel des relations sociales se déroule à l'extérieur du quartier - femmes seules

Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

Un sixième des enquêtés **ne fréquentent pas de lieux de sociabilité**, parce que cela ne correspond pas à leurs habitudes, parce qu'ils n'en ont pas les moyens ou encore parce qu'ils sont trop âgés et ne se reconnaissent plus dans l'offre de leur quartier. Salimata (39 ans, femme au foyer, locataire depuis 3 ans) ne va jamais dans des restaurants ou des cafés, même si elle donne parfois de l'argent à ses enfants pour le KFC¹ ou un kebab, précisant qu'elle préfère recevoir ou être reçue : « *nous, on préfère rester à la maison, tranquilles, ou aller en banlieue visiter des gens qu'on connaît* ». Jacques (67 ans, retraité, propriétaire depuis 19 ans) ne va jamais dans des cafés, sauf parfois « *celui qui est tenu par des Chinois, pour les machins à gratter* ». Suzanne ne fréquente ni cafés, ni restaurants, ni associations. Elle regrette que la mairie ne fasse rien pour les personnes âgées comme elle, à la différence des vieux migrants pour lesquels a ouvert en 2009 un café social² à l'angle des rues Dejean et des Poissonniers :

« J'ai dit "tiens, ça va être bien, ça va être un truc du troisième âge"... mais pour les gens arabes ! Donc, encore une fois, moi qui arrive dans la partie... Maintenant c'est arabe. Je me dis quand même, ils pourraient faire quelque chose. Maintenant je dis pas que dans le 18^e il y a pas des trucs. Il y a quand même les clubs » (Suzanne, 75 ans, couturière à la retraite, résidente depuis 55 ans)

Albert ne fréquente aucun bar, café ou restaurant dans le quartier comme ailleurs. Dans des quartiers où il aime se promener, comme le Marais, il en apprécie la vue et l'ambiance en tant que passant, mais s'y sent mal à l'aise en tant qu'usager. Très amer sur la transformation de Château-Rouge, il se sent autant rejeté par ce qu'il perçoit comme une « africanisation » que par les pratiques des nouveaux résidents, dont il ne se sent pas non plus proche, comme en témoigne son expérience du bar un peu branché du quartier :

« Oui, l'Olympic Café, où je ne suis allé que deux fois. Mais je me sentais mal pour y aller. Parce que... je me sentais mal pour deux principales raisons. D'abord il y a une insécurité entre la porte de l'immeuble et là-bas. Vu qu'il y a des rassemblements de jeunes du quartier sur l'angle de rue. Ils sont là... Et en plus de ce rassemblement, quand vous rentrez, vous ne voyez que des gens, des intellos... pas des gens du quartier. Enfin il y a aussi des gens du quartier, mais des bobos, pas la population. Ce n'est pas un reflet de la population du quartier, vous voyez. Donc je ne... [...] Et à l'intérieur, j'avais l'impression d'être dans un ghetto. Alors, dans un ghetto d'intellos, de gens qui jouent les gens

¹ Les restaurants KFC (Kentucky Fried Chicken) sont des fast-foods qui vendent du poulet frit. Certaines franchises ne proposent que de la viande *ballal*. À Château-Rouge, un restaurant KFC a ouvert près de la station de métro au début des années 2000, à la place d'une brasserie. Lieu de pause avant ou après les courses, point de rendez-vous, il est souvent plein (et bondé le samedi).

² Ce café social, comme celui de Belleville qui a ouvert quelques années avant, est tourné vers l'accueil des vieux migrants (encore en activité ou à la retraite). L'objectif de cette structure est double : lutter contre l'isolement et la solitude de ces personnes, mais aussi les aider dans leurs démarches administratives.

simples, qui sont dans un quartier... J'ai pas envie de ça, j'ai pas envie d'être au milieu de gens qui... ». (Albert, 56 ans, retraité, propriétaire depuis 24 ans)

Environ un tiers des enquêtés fréquente **en partie des lieux de sociabilité dans le quartier, en partie des lieux à l'extérieur**. Ces fréquentations à l'intérieur du quartier sont plus ou moins fortes, en fonction des habitudes de chacun, de leur connaissance du quartier, mais aussi du fait qu'ils soient en couple ou qu'ils aient des amis à proximité. Pierre (33 ans, responsable en marketing, propriétaire depuis 4 ans) décrit ses usages comme très faibles : *« en fait, je me pose rarement dans le quartier »*. Il donne *« deux, trois lieux comme le Navel »*, un restaurant indien situé en face de son immeuble, auxquels il ajoute un vendeur de kébabs et le caviste de la rue Myrha, tout en précisant qu'il n'y a aucune terrasse de café qui lui plaise. Avec sa compagne, ils sont allés une fois dans un restaurant africain rue des Poissonniers, mais ont été *« trop déçus »*. En plus de ce restaurant indien qui apparaît comme une « cantine » pour certains résidents, particulièrement ceux des rues proches comme Josué et Amandine *« c'est l'endroit où on mange le plus souvent en dehors de la maison »*, quelques lieux ressortent, dont l'Olympic Café (déjà évoqué un peu plus haut). Ouvert depuis 1998, ce bar qui propose aussi des concerts et qui fonctionne depuis quelques années avec une salle de spectacle située dans la même rue (Le Lavoir Moderne Parisien), est une référence pour les habitants du quartier qui souhaitent aller boire un verre ou écouter des concerts à proximité de chez eux (photographies 8.3). Cet endroit est par ailleurs aussi fréquenté par des personnes venues de l'extérieur du quartier, comme le précise Amélie :

« Oui l'Olympic Café, un peu plus loin. Je me suis aperçue après que c'était un bar plutôt branché. Branché bobo. Avec de la musique africaine parfois, mais je pense qu'il y a des gens qui viennent pas forcément du quartier. Il y a surtout des concerts ». (Amélie, 24 ans, étudiante, locataire depuis 2 ans d'un logement étudiant géré par le Crous)

Photographies 8.3. Le Lavoir Moderne Parisien et l'Olympic Café, des lieux de sorties et de spectacles à Château-Rouge



M. Chabrol, 2011.

Si ce lieu est fréquenté par une partie des nouveaux résidents, comme Florent (30 ans, comédien, propriétaire depuis 3 ans) : *« je trouve super un lieu comme l'Olympic Café, mais il y en a pas assez. Il faudrait plus de lieux culturels, de bars »*, d'autres plus anciens, ou peu réceptifs à cette ambiance, n'y mettent jamais les pieds, comme Florence (40 ans, conseillère au Ministère de la Défense, réinstallée depuis sept ans, mais qui y a passé une partie de son enfance et de sa jeunesse) *« je suis pas fan de l'Olympic. Je suis pas cliente de l'Olympic »*. Elle fréquente pourtant régulièrement des bars, notamment Les Trois Frères, qui font aussi restaurant et salle de concert. Ouvert dans les années 1970 par trois frères kabyles, il a été repris par leurs fils depuis. Moins connoté « branché » que l'Olympic Café, l'accueil y est perçu comme plus chaleureux et plus ouvert à différents groupes de résidents : des anciens comme Florence, ou de très récents comme Adeline et Guillaume (30 ans, journalistes, propriétaires

depuis 3 ans) : « *on va parfois manger un couscous, aux Trois Frères rue Léon* » ; ou Julien (29 ans, responsable syndical, propriétaire depuis un an), qui s'y arrête souvent prendre un verre le soir en rentrant du travail. Le faible nombre de lieux de ce type est regretté par quelques enquêtés, qui souhaiteraient trouver une offre plus importante près de chez eux, comme Estelle (30 ans, éditrice de livres d'art, propriétaire depuis un an) « *j'aimerais bien qu'il y ait deux, trois restos plus sympas, tu vois, deux, trois petits bars plus sympas. Bon, c'est vrai, il y a l'Olympic Café au bout de la rue mais...* », ou Éric (33 ans, humanitaire, propriétaire depuis 10 mois) qui « *rêve d'un bon restau ou d'un café qui s'installerait dans le local vide en face* ». Lors de l'enquête dans les rues, plusieurs personnes ont donné des réponses de ce type : « *un bar lounge* » (homme, 36 ans, né en Russie, qui n'a pas précisé depuis combien de temps il vivait là), « *un café d'ambiance* » (homme, 27 ans, né en Allemagne, résidant depuis 3 ans).

Le caviste et le salon de thé (évoqués dans le chapitre 5) ont aussi été indiqués, par des résidents assez nouveaux, voire très récents, ou des résidents plus anciens qui ont eu l'occasion de faire connaissance avec eux et/ou de les soutenir dans leur projet. Les connaissances du caviste et de sa compagne, créatrice de bijoux, qui vivent dans le quartier depuis les années 1990, sont assez larges. C'est le cas de Lorraine (38 ans, architecte, locataire depuis 19 ans), devenue amie avec eux (Lorraine est par ailleurs une des seules personnes enquêtées à pratiquer des activités extraprofessionnelles dans la Goutte d'Or même : chant et gymnastique). Les expositions, ainsi que les vernissages qui se déroulent régulièrement dans la boutique y attirent aussi des habitants récents ou anciens du quartier, amateurs de vin, comme Guillaume (30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans), ou Olivier (36 ans, journaliste, propriétaire depuis un an) : « *je connais le marchand de vin. On en est pas encore à se tutoyer, mais ça va pas tarder* ». L'ouverture de la boutique en 2004 semble avoir fédéré quelques résidents récents ou plus anciens à une époque où la rénovation débutait à peine. Pour Sandrine (33 ans, universitaire, propriétaire depuis 4 ans) contactée en 2006¹ au moment où elle quittait définitivement (et avec une grande satisfaction) le quartier avec son compagnon et son fils d'un an, l'ouverture de ce nouveau lieu près de chez elle et la rencontre de ses propriétaires avait vraiment représenté une ouverture. Par la suite, l'accueil chaleureux et les produits proposés ont toujours attiré plus de personnes dans cette cave. Le salon de thé de Véronique, par son ambiance et les produits proposés (boissons, gâteaux et travaux de couture) attire beaucoup moins de clients, même si sa présence est connue. Il est surtout évoqué par ceux qui ont été amenés à la soutenir dans son projet depuis le début (2006), ou qui ont fait sa connaissance par la suite (parfois en ayant eu vent des incidents survenus dans sa boutique : cambriolage, incendie).

Le rapport aux bars et restaurants africains est beaucoup plus faible. Les résidents qui s'y rendent plus ou moins fréquemment sont souvent des personnes qui ont voyagé, qui connaissent l'Afrique d'une manière ou d'une autre, ou qui en apprécient l'ambiance et la cuisine. C'est le cas d'Olivier (36 ans, journaliste, propriétaire depuis un an), qui fréquentait déjà quelques bars africains avant son installation à Château-Rouge (son précédent logement se situait dans un quartier proche du 18^e arrondissement) et qui a beaucoup voyagé en Afrique (Tanzanie, Rwanda, Congo) : « *Au bar le Sangho où je vais de temps en temps, je connais très bien Oscar, le barman. On prend de nos nouvelles, réciproquement* ». Pour d'autres, leur fréquentation est un vague projet, comme pour Pierre (33 ans, responsable en marketing, propriétaire depuis 4 ans) « *faudrait que je teste un jour* », ou ne correspond pas du tout à leurs pratiques, par méconnaissance ou par goût. Ainsi, Dominique, qui habite rue Doudeauville (une rue qui compte plusieurs restaurants africains, dont un *Best Africa* juste à côté de son immeuble) précise qu'il a déjà mangé dans un restaurant africain... dans les années 1980 ! « *Euh... oui, non... J'y suis allé... pas souvent... quand j'étais rue Eugène Sue j'y suis allé, il y en avait un qui était très réputé en bas de chez nous* ».

¹ Il s'agissait d'une connaissance d'une personne enquêtée. Par téléphone, Sandrine avait beaucoup insisté sur la difficulté de vivre rue Léon et sur sa satisfaction de quitter ce quartier pour le 15^e arrondissement.

Comme la moitié environ des résidents enquêtés, Dominique fréquente **exclusivement des lieux à l'extérieur de son quartier**. Parce qu'il lui correspondent plus, comme un restaurant montmartrois qui lui sert de « cantine » plusieurs soirs par semaines, notamment lorsque son fils est présent, mais aussi parce qu'il retrouve toujours ses connaissances dans d'autres quartiers parisiens : « *Toujours dans d'autres quartiers. Quand on a des amis à voir, c'est toujours... on habite jamais dans le même quartier. Donc on trouve un point au milieu, voilà. Donc c'est les Halles, c'est le centre de Paris* ». C'est aussi le cas d'Alice (37 ans, responsable de ressources humaines, propriétaire depuis 3 ans), qui ne reçoit quasiment pas chez elle : « *Non. Pas dans le quartier. Je vais plus chez les autres qu'ils ne viennent chez moi. Parce qu'il faut bien avouer que les gens ont quand même parfois une appréhension par rapport à ce quartier* ». Cette appréhension, décrite par plusieurs autres enquêtés, ne vient pas seulement de la mauvaise réputation du quartier, mais aussi des difficultés pour s'y garer (phénomène qui s'est accentué avec la rénovation).

Cette non fréquentation de l'offre de Château-Rouge est pour beaucoup le fait de personnes seules. C'est encore plus vrai concernant les femmes, qui peuvent être gênées par la surmasculinité des cafés ou des bars à Château-Rouge. Catherine (51 ans, enseignante, locataire depuis 13 ans) n'entre jamais dans les cafés de son quartier et ne s'y assoie pas non plus en terrasse lorsque des tables sont disposées. Elle préfère « *aller bouquiner dans des cafés plus vers la mairie* ». Enfin, la très faible connaissance du quartier qu'ont certains enquêtés explique aussi leur absence d'usage des lieux, surtout si leurs relations sociales se déroulent ailleurs.

Quels sont les espaces pratiqués en complément de Château-Rouge par les résidents qui sortent (en partie à l'intérieur et à l'extérieur ou totalement à l'extérieur du quartier) ? Plusieurs types de lieux apparaissent : le reste du 18^e arrondissement et plus particulièrement les quartiers de Clignancourt, Montmartre et Abbesses, qui sont donc des espaces de proximité : « *c'est vrai que là, t'as la butte Montmartre à côté, quand même si tu veux sortir. La butte, c'est très familles, jeunes familles, genre 30, 35 ans* » (Estelle, 29 ans, éditrice, propriétaire depuis 10 mois). Les arrondissements proches, comme le 19^e, dont les cinémas MK2 sont les plus proches de Château-Rouge (avec ceux de la place Clichy), mais aussi le reste de Paris en général : « *à l'extérieur du quartier le plus souvent. Ménilmontant, le canal Saint-Martin, Le Marais* » (Florence, 40 ans, conseillère au Ministère de la Défense, propriétaire réinstallée depuis 7 ans) ; « *Et nous, on est très République, Bastille et puis centre de Paris vraiment : deuxième, troisième, premier* ». En plus des quartiers très animés, comme ceux de l'Odéon et de la Bastille, ou centraux, comme les Halles, ce sont souvent d'anciens lieux de résidence qui sont fréquentés, comme le précise Damien, le compagnon d'Estelle : « *Aussi parce qu'on connaît ces coins-là. Mais c'est vrai que nous on aimait bien l'ambiance du canal Saint Martin* ». Ces quartiers, fréquentés lors des étapes résidentielles précédentes, peuvent continuer à jouer un rôle important dans les pratiques de certains, même installés depuis plusieurs années dans le 18^e arrondissement. Alice continue de fréquenter toutes les fins de semaines son ancien quartier dans le 11^e arrondissement :

« Je décolle d'ici vers midi le samedi. Je vais souvent... Je retourne dans mon deuxième quartier d'affection qui se trouve dans le 11^e. Donc je grenouille souvent autour de Bastille. Bastille, le Marais. Donc là je déjeune souvent dans un petit troquet, je marche. Je fais du shopping. Je reviens dans mon quartier vers 17 heures ». (Alice, 37 ans, directrice de ressources humaines, propriétaire depuis 3 ans)

Parfois ce sont des quartiers moins connus qui sont explorés, à l'exemple de Guillaume et Adeline :

« Ceux qu'on connaît pas et ceux qu'on connaît qu'on aime bien. On va très souvent à Montmartre, mais en général on va plus loin. La dernière fois on est allés aux Batignolles. On choisit un quartier puis on va s'y promener ». (Adeline, 30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans)

Au total, trois groupes de résidents apparaissent : ceux qui ne font pas usage des lieux de sociabilité du quartier, ceux qui en ont un usage faible ou moyen tout en complétant à l'extérieur et ceux qui ne sortent qu'à l'extérieur. Ces pratiques des résidents de Château-Rouge confortent des résultats déjà connus par ailleurs, notamment les logiques de « cumul » et de « degrés d'implication » en fonction de l'âge et du statut socioéconomique (Authier, 2001 : 143). Les résidents qui font usage des cafés, bars et restaurants de leur quartier en font aussi usage à l'extérieur. Les retraités, les femmes au

foyer, les ouvriers et employés ont globalement des usages plus faibles que les étudiants, cadres et professions intellectuelles supérieures ; de même que les personnes âgées par rapport aux plus jeunes ou les femmes par rapport aux hommes. Toutefois, en comparaison de ces résultats tirés de l'étude de plusieurs quartiers anciens (Authier *et al.*, 2001) la spécificité de Château-Rouge réside dans l'existence d'un groupe important (environ la moitié des enquêtés) qui sort, selon des degrés variables, exclusivement en dehors du quartier de résidence. Comme pour les commerces, et pour une majorité de résidents, la non fréquentation ou l'évitement de lieux dans le quartier résultent d'une adaptation des pratiques individuelles à un contexte urbain particulier : celui d'un quartier encore très populaire, où des lieux de sociabilité répondant aux besoins des nouveaux résidents tardent à apparaître.

8.3.2 Le rapport aux espaces publics

Compte tenu de la morphologie très resserrée de la zone de Château-Rouge, et même si deux squares existent dans le centre de la Goutte d'Or, le rapport aux espaces publics se présente principalement comme un rapport aux rues. Ces dernières sont très différemment pratiquées et perçues, en fonction des enquêtés. Dans le questionnaire individu, un plan des rues de la Goutte d'Or était reproduit afin que les personnes enquêtées puissent y marquer ce qui représentait pour elles les limites de Château-Rouge (Q.25), les endroits qu'elles fréquentaient le plus ou au contraire ceux qu'elles ne fréquentaient jamais (Q.26).

Les trois-quarts des enquêtés ont donné des limites correspondant à la zone de Château-Rouge. Parmi ceux qui ont mal délimité cet espace, certains l'ont réduit uniquement aux quelques rues très commerçantes près de la station de métro, d'autres (plutôt des personnes à la connaissance très faible du quartier) ont au contraire inclus toute la zone de la Goutte d'Or : « *pour moi c'est toute la zone* » (Marion, 25 ans, intermittente du spectacle, locataire depuis 7 mois). Plusieurs refus ont aussi été essuyés pour cette question¹. Concernant les rues les plus fréquentées par les personnes enquêtées, trois types d'usages apparaissent.

Un premier usage est très faible et se limite souvent au trajet du domicile à la station de métro. C'est le cas pour des résidents très récents, à la connaissance faible du quartier, pour d'autres pour lesquels ce logement représente une étape sensée être très courte ou un pied-à-terre, ou encore pour ceux qui ne se sentent très mal à l'aise, à l'image d'Albert (56 ans, retraité, résident depuis 24 ans) : « *Ah bah c'est le métro / ici. C'est tout. [...] Donc même pour me balader, je ne me balade pas là* ».

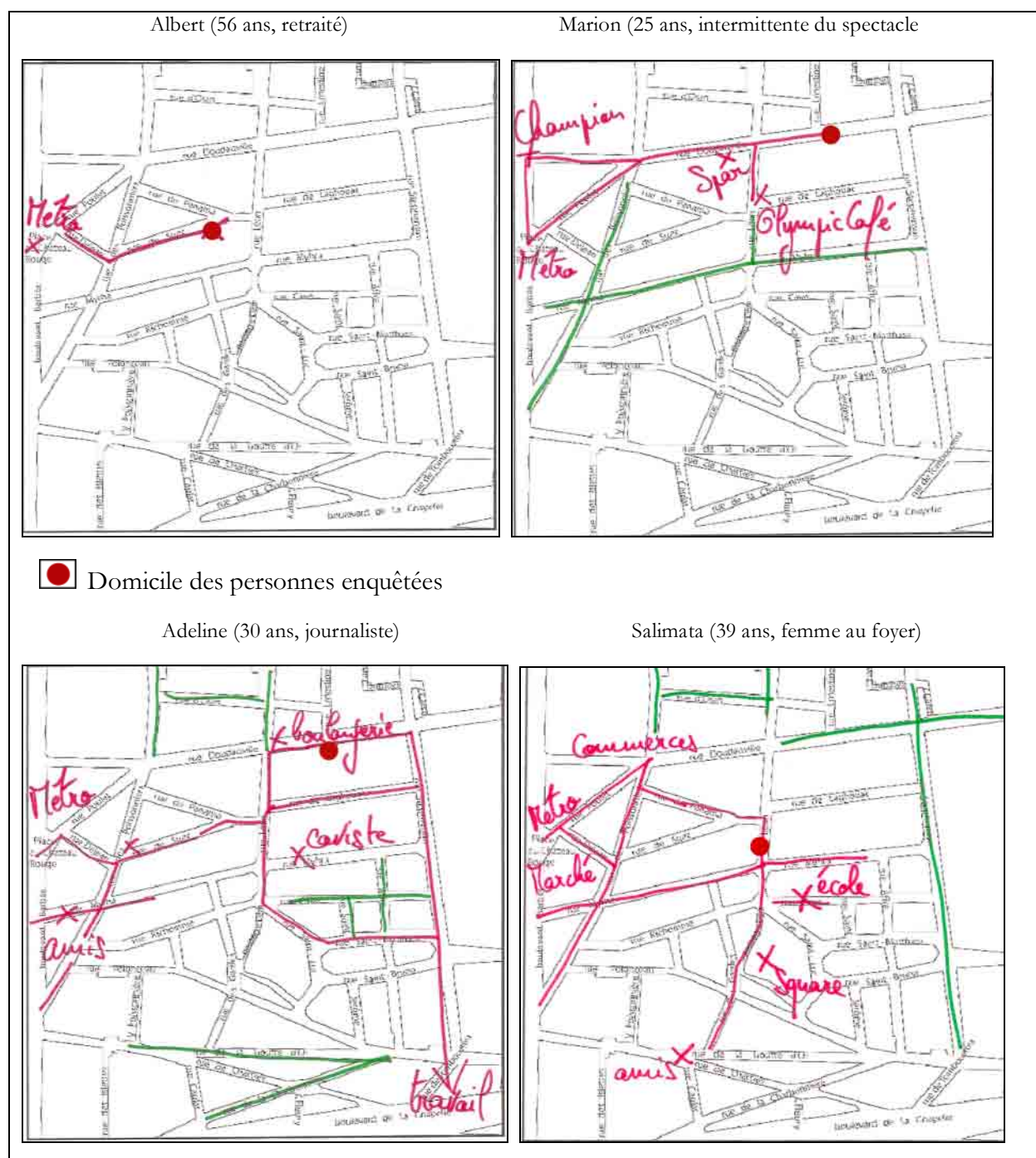
Un deuxième type concerne les usages moyens, qui, en plus du trajet du domicile à la station de métro, incluent quelques rues fréquentées pour des usages précis : parce qu'on y a des amis, pour telle boutique ou tel café, à l'image d'Adeline :

« Alors là. Là. Là parce qu'on a des amis qui habitent là. [rue Myrha]. Beaucoup là parce qu'il y a la boulangerie. Là pour aller à la piscine [à Max Dormoy]. Le trajet pour aller au travail ça compte ? Parce que par exemple rue Stephenson j'y passe tous les jours. La rue Laghouat aussi. Et quand je rentre, je fais ... [rue des Poissonniers] et aussi rue Saint-Mathieu. Je passe jamais rue Cavé. Rue Myrha je vais là parce qu'il y a un coiffeur ». (Adeline, 30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans)

Cet usage moyen des rues du quartier concerne la majorité des enquêtés, particulièrement les actifs et les étudiants, mais aussi les retraités qui peuvent limiter leur fréquentation du quartier à certains secteurs.

¹ Cette question a aussi posé problème à plusieurs personnes ayant des difficultés à se représenter l'espace sur une carte, ne sachant pas lire ou dont la vue était mauvaise. Méthodologiquement, elle aurait pu être améliorée par un dessin plus grand, plus soigné et peut-être plus imagé.

Figure 8.2 : Cartes des espaces fréquentés, recueillies pendant l'enquête



Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

Enfin, un troisième usage peut être qualifié de fort : il s'agit de la fréquentation de nombreuses rues en fonction de différents objectifs (pour chercher des enfants à l'école, faire des courses, voir des connaissances, fréquenter une association ou un lieu de culte, se promener). Salimata (39 ans, femme au foyer, locataire depuis 2 ans) amène ses enfants à l'école, au centre de loisirs et dans les deux squares (de l'église Saint-Bernard et Léon), se rend parfois à la mosquée de la rue Myrha, fréquente des connaissances dans plusieurs rues du quartier (de la Goutte d'Or et Myrha) et enfin fait ses courses quotidiennement dans les commerces des rues Myrha, des Poissonniers, Dejean, Poulet et Doudeauville. Suzanne s'y promène elle aussi très régulièrement, même si le but de ses promenades est toujours situé à l'extérieur du quartier : « Ah bah oui. Je fais quand même le tour de mon quartier. Je pars par la rue de Panama, je m'en vais par la rue des Poissonniers. Ce que je vais pas beaucoup, c'est Max Dormoy. Mais moi, mon coin,

c'est de prendre la rue du marché, si vous voulez, quand même, et puis je m'en vais à Montmartre ». (Suzanne, 75 ans, retraitée, résidente depuis 55 ans)

De manière attendue, du fait de ces usages, les rues les plus fréquentées par les personnes enquêtées correspondent aux rues commerçantes, aux axes de passages et à l'implantation d'infrastructures publiques ou commerciales. Inversement, les espaces les moins fréquentés concernent de manière assez logique les rues qui apparaissent comme des axes très secondaires et/ou dont les fonctions sont principalement résidentielles. Toutefois, la rue Myrha apparaît comme peu fréquentée en raison de sa perception très négative, et plus particulièrement le tronçon est, de la rue Stephenson au croisement avec la rue Léon. Au moment où la plupart de ces entretiens ont été réalisés, en 2007 et 2008, cette section de la rue était en chantier dans le cadre de l'opération de rénovation : une partie des immeubles était en train d'être vidée, d'autres étaient déjà démolis. La prostitution n'y était plus visible (contrairement aux années 2005 et 2006), mais les trafics qui s'y déroulaient, ainsi que la présence de quelques bars très décadents contribuaient à créer une ambiance repoussante pour beaucoup de résidents comme de personnes extérieures au quartier. Le travail réalisé par la Semavip depuis et l'avancement des opérations ont contribué à intensifier la pratique de cette rue : les immeubles neufs ont été livrés tandis que les travaux se poursuivent dans d'autres, la chaussée a été refaite, et les nouveaux commerces évoqués au chapitre 5 ont ouverts dans des locaux de la Semavip : un supermarché Franprix (2010), un primeur et une boulangerie (2011). Le caviste, qui occupait un local privé, a obtenu un nouveau, spacieux et moderne, face au supermarché. La création de ce micro pôle commerçant en 2010-2011 contribue à faire changer les usages et représentations de cette partie de la rue Myrha, perçue comme moins dangereuse, moins pauvre et délaissée par les pouvoirs publics qu'elle ne l'était encore quelques années auparavant. Les trois photographies 8.4 témoignent de cette transformation en quelques années.

Photographies 8.4. Le croisement des rues Myrha et Léon, de 2006 à 2011



B. Chabrol, 2006.



B. Chabrol, 2007.



M. Chabrol, 2011.

De manière générale, qu'il s'agisse de résidents anciens ou récents, les espaces publics sont plutôt évoqués par leurs aspects négatifs : nuisances liées aux activités commerciales, incivilités, activités illicites, saleté, bruit... Le ressenti d'une gêne est très variable d'un individu à l'autre et peut évoluer au fil du temps. Certains qui n'étaient pas du tout gênés à une époque le supportent de moins en moins ensuite, tandis que d'autres s'y habituent.

Les commerces, dont l'offre en tant que telle est perçue de manière variable (section 8.1.2), sont évoqués comme la principale cause de nuisances sur l'espace public, du fait de leur densité et de leur

attractivité. L'occupation massive des rues et des trottoirs, en fin de journée et le samedi, suscite de l'appréhension de la part des personnes âgées, une peur de se faire bousculer, ou voler par un pick-pocket comme Suzanne (75 ans, retraitée, propriétaire depuis 55 ans) : « *Là à 5 heures du soir en principe j'aime pas passer par le marché. À Château-Rouge j'aime pas beaucoup passer parce qu'il y a trop de monde. Et vu mon âge j'ai toujours peur qu'on me fasse un mauvais coup* ». Les vendeurs à la sauvette, s'ils ont un côté pittoresque, dérangent aussi beaucoup de résidents, surtout le soir et le samedi après-midi, comme le déplore Jeanine (61 ans, retraitée, réinstallée depuis 10 ans) : « *Le pire, c'est les vendeuses à la sauvette, il y en a partout* », ou Jacques (67 ans, retraité, résident depuis 19 ans) : « *Mais ici, ils vendent des ceintures, ils vendent n'importe quoi. Et encore hier après-midi, à deux heures de l'après midi, j'ai traversé, et bien il y avait toutes ces femmes maintenant qui sont assises, qu'elles vendent leur maïs, leur machin, je ne sais quoi* ». Les alentours de la station de métro sont parfois difficilement praticables et cette gêne dérange des résidents dont le discours n'est par ailleurs pas hostile aux vendeurs eux-mêmes. Carine (30 ans, enseignante, locataire depuis un an) trouve « *chiant les nanas qui vendent à la sauvette près du métro, c'est pas possible de passer et ça s'accroît depuis trois mois* ». Enfin, d'autres personnes sont gênées par l'illégalité même de ces pratiques de vente, tolérées (bien que spatialement restreintes) dans le quartier par la police comme le remarque Suzanne :

« *Pourquoi qu'il y a toutes ces femmes ? Ils sont pas... Comment qu'on dit... Ils veulent pas être comme vous, puisque là ils font pas marcher nos commerces, ils vendent leur maïs, leur machin et c'est dégueulasse, excusez-moi de l'expression. Ils sont là, mais pourquoi que les flics les laissent ?* » (Suzanne, 75 ans, retraitée, résidente depuis 55 ans et propriétaire depuis 45 ans)

Les activités commerciales et la très forte fréquentation du quartier sont aussi la cause d'une saleté générale des rues concernées, particulièrement en fin de journée. Cette question du manque de propreté est très forte dans les représentations de Château-Rouge, qu'il s'agisse d'ailleurs de résidents ou d'usagers venus de l'extérieur. Beaucoup perçoivent aussi ce point comme une défaillance des pouvoirs publics, un laisser-aller ou encore un traitement particulier de ce quartier par rapport à des espaces plus bourgeois, à l'image d'Estelle :

« *Le seul truc chiant, c'est que c'est dégueulasse. Et moi je reste persuadée que la mairie traite pas Château-Rouge comme la butte Montmartre. Au niveau du nettoyage. En plus c'est un quartier très commerçant, où il y a plein de primeurs, un marché, donc il devrait y avoir deux fois plus de balayeurs, deux fois plus de nettoyage qu'ailleurs. [...] Parce que le samedi soir en fin de journée. T'as des détritres comme ça au marché Dejean, t'as un peu l'impression de pas être en France. Non mais c'est vrai, tu dis quand même on est à Paris. Il y a des tas d'endroits à Paris où il y a d'immenses marchés et c'est pas dégueulasse, tu vois c'est un peu étrange. T'as l'impression que c'est pas traité comme les autres quartiers* ». (Estelle, 29 ans, éditrice de livres d'art, propriétaire depuis un an)

« *Sale* » est un des mots qui revient le plus dans les « trois mots qualifiant le quartier » demandés aux résidents enquêtés dans les immeubles et à tous les enquêtés dans la rue lors de l'enquête. Le manque de propreté des espaces publics est aussi un point qui a été très fréquemment évoqué en fin de questionnaire, qu'il s'agisse de résidents anciens ou récents : « *c'est dégueulasse* » (homme, 77 ans, retraité, né en Italie, résident depuis 45 ans) ; « *il faut fermer le marché car c'est sale* » (homme, 66 ans, retraité, né en Serbie, résident depuis 23 ans) ; « *il faut améliorer la propreté, que les gens en prennent conscience* » (homme, 31 ans, employé, né en province, résident depuis 2 ans) ; « *le quartier est négligé* » (homme, 26 ans, ouvrier né au Maroc, résident depuis 3 ans) ; « *j'aimerais que ce soit plus propre et plus calme le soir* » (homme, 41 ans, né en Tunisie, résident depuis 12 ans).

La prostitution, visible dans les espaces publics, est aussi un des traits du quartier perçus très négativement. Les espaces de la prostitution ont changé depuis le début de ce travail en 2006. La démolition de certains immeubles rue Myrha et le démantèlement de plusieurs filières (qui faisaient venir des femmes du Nigeria et du Ghana) par la police ont fait en partie disparaître cette activité de la rue Myrha (où elle était très visible), sans pour autant la faire disparaître du quartier. D'autres lieux sont ainsi apparus, notamment la rue Doudeauville, où le changement de population est bien avancé. La réaction des habitants s'est faite de manière très visible, avec accrochage pendant plusieurs mois (de l'été 2010 à l'hiver 2011) d'une banderole sur la façade d'un immeuble (photographies 8.5).

Photographies 8.5. Banderoles publiques et privées à Château-Rouge



M. Chabrol, 2009.



Google Image, 2011.

Enfin, un dernier point pose aussi question à certains résidents concernant le partage de l'espace public. Il s'agit de la visibilité de l'islam et des prières du vendredi qui se déroulent dans la rue¹. Le quartier de la Goutte d'Or compte deux mosquées, rue Polonceau et rue Myrha, ainsi qu'une salle de prière rue Cavé. Pour toutes les prières quotidiennes, ces salles ont une capacité supérieure à leur fréquentation réelle. Cependant, le vendredi², elles ne peuvent accueillir tous les fidèles qui souhaitent prier (des résidents du quartier, mais aussi beaucoup de personnes venues de l'extérieur, qui résident ou travaillent à proximité). En conséquence, la circulation est bloquée pendant une heure dans les rues autour des mosquées et des tapis sont installés sur la chaussée. Cette situation transitoire (en attendant l'ouverture de lieux de culte supplémentaires dans la capitale³), gérée par la municipalité et par la préfecture, est source d'interrogation, voire de malaise ou de colère pour certains résidents. C'est le cas de Véronique (48 ans, commerçante, propriétaire depuis 3 ans), dont le salon de thé se situe à proximité de la mosquée de la rue Myrha⁴, ou de Florence (401 ans, conseillère au Ministère de la Défense, propriétaire réinstallée depuis 7 ans) qui ne supporte plus ce qu'elle considère comme du laisser-faire de la part de la municipalité et qu'elle a dénoncé en militant pendant plusieurs années au sein de l'association « Droit au Calme » :

« Attends, mais ils allaient jusqu'à la rue Saint-Luc. C'était l'horreur ce matin. En fait, la rue Cavé, à mon avis, devait rejoindre la prière de la rue Myrha. Et les flics leur ont fait ôter leurs tapis ce coup-ci. Je vais te dire, si c'était une fois par an, que pour l'Aïd, ça me gênerait pas... » (Véronique, 48 ans, commerçante, propriétaire depuis 3 ans)

« Et les barrières, elles sont gérées par qui les barrières ? Moi si je fais ça devant chez moi, que je mets des barrières à ma guise, ça va pas aller ? La circulation est coupée, mais de quel droit on ferme l'accès à un passage public ? » (Florence, 40 ans, conseillère au Ministère de la Défense, propriétaire réinstallée depuis 10 ans)

Si des propos de cette tonalité sont régulièrement entendus, ils sont toutefois minoritaires, pour plusieurs raisons. Pour les très anciens habitants, comme Suzanne ou Jeanine, la Goutte d'Or dans

¹ Ce point pose aussi question à beaucoup de personnes extérieures au quartier et fait l'objet d'une forte récupération politique. En 2008 par exemple, lors de la campagne pour les élections municipales, l'équipe de Françoise de Panafieu (UMP) a fait passer dans la presse des photos de la prière rue Myrha, dans le but de nuire à l'équipe municipale en place (à Paris et dans le 18^e arrondissement). Des photos de la prière rue Myrha sont utilisées à chaque nouvelle polémique sur la visibilité de l'islam dans l'espace public.

² Si l'islam recommande la prière en commun à la mosquée, quel que soit le jour de la semaine, le vendredi est une journée particulière où tout musulman pratiquant doit se rendre dans une mosquée pour écouter le sermon d'un imam et prier avec les autres membres de la communauté.

³ L'ouverture d'un nouveau lieu de culte dans le 18^e arrondissement (une ancienne caserne transformée en mosquée le vendredi) est prévue pour mi-septembre 2011. À partir de cette date, la prière dans la rue Myrha ne sera plus tolérée par les pouvoirs publics.

⁴ L'entretien dont est extrait ce passage a été réalisé le jour de l'Aïd-el-Fitr, en octobre 2007. Ce jour-là, une prière spécifique se déroule en milieu de matinée et ouvre les festivités célébrant la fin du Ramadan. Habillés pour l'occasion, les fidèles (qui ont souvent pris un jour de congé) s'y rendent en famille et accompagnés de leurs amis.

son ensemble a toujours été un espace en partie musulman, et algérien avant tout, dans le secteur sud du quartier. Elles ont beaucoup plus de mal à comprendre certaines pratiques plus récentes dans le quartier, comme celles des prêches évangélistes dans la rue ou des assemblées le dimanche matin à l'Église évangélique du Nazaréen, fréquentée par des personnes venues de l'extérieur (des Haïtiens notamment). Par ailleurs, bien qu'il y ait une différence culturelle et culturelle, les différences sociales entre habitants du quartier étaient moins fortes à d'autres époques qu'elles ne peuvent l'être aujourd'hui entre certains résidents très récents et une partie des habitants du quartier, plus ou moins anciens.

La majorité des résidents enquêtés n'ont pas évoqué la prière dans la rue. En réalité, la plupart n'y sont pas confrontés : cette prière se déroule en début d'après-midi, dans une rue peu fréquentée par la plupart d'entre eux. Même pour des personnes qui résident rue Myrha, il est probable que certains ne la voient jamais tout simplement parce qu'ils ne sont pas dans le quartier entre 12h et 14h le vendredi. Pour d'autres, qui n'ont aucune connaissance sur l'islam, c'est un non événement qui ne les concerne pas, mais qui peut par ailleurs être perçu de manière neutre ou même positive. Julien par exemple (qui pense que cette prière de rue se tient tous les jours !) a une opinion très positive sur cette gestion de l'espace public :

« Tous les midis, je sais pas si t'as vu ça, t'as vu la rue Myrha bouclée par tous les tapis pour la prière ? C'est impressionnant ce truc là. Ils bouclent le truc, t'as tous les tapis qui sont jetés, t'as je sais pas, trois mille personnes, deux mille personnes qui font la prière, cinq minutes plus tard t'as plus personne. Et c'est autogéré. T'as pas les flics hein, c'est pas les flics qui bouclent la rue. Bah voilà. T'as d'autres endroits comme ça dans Paris, où t'as cette capacité d'autogestion ? » (Julien, 29 ans, responsable syndical, propriétaire depuis un an)

Enfin, pour certains, elle fait aussi partie de la spécificité de ce quartier par rapport aux autres, en y ajoutant une note d'exotisme. Carine (30 ans, enseignante, locataire depuis un an), peu présente dans le quartier le vendredi, n'en avait pas du tout parlé lors d'un premier entretien. Un an après, lors d'un second entretien, alors qu'elle avait effectué entre temps deux voyages au Mali, elle parlait de cette découverte avec enthousiasme : *« J'avais l'impression d'être à Gao ! »*.

Cette perception positive est à appréhender dans le cadre de ce qui est perçu comme de la mixité sociale, avec toute l'ambiguïté que cela peut aussi signifier. Cette mixité est principalement ressentie dans les espaces publics, par la vue, le croisement ou le contact avec des populations différentes, au quotidien ou lors d'événements festifs, comme la Fête de la Goutte d'Or (photographies 8.3). Organisées par les associations du quartier depuis 1985, plusieurs journées de festivités se déroulent chaque année fin juin. Y sont gratuitement proposés des animations pour les enfants, des concerts (photographies 8.6), des spectacles, des défilés. La fête s'achève par un repas en plein air¹.

Alice (37 ans, directrice de ressources humaines, propriétaire depuis 3 ans), très peu présente au quotidien dans le quartier, y est cependant très attachée, ce qu'elle explique par son expérience du voyage *« je ressentais un vrai besoin de vivre dans un quartier métissé »*. Marc (45 ans, âge, comédien, propriétaire depuis 8 ans) garde un souvenir fort de l'ambiance des rues : *« Mais moi l'ambiance... Surtout l'été... Je sais pas si t'as été faire un tour le vendredi soir par exemple... C'est tous les Blacks qui sont à l'extérieur, c'est chaleureux quoi. T'as l'impression d'être dans un autre pays »*. Olivier (36 ans, journaliste, propriétaire depuis un an) aime aussi beaucoup l'ambiance des soirs d'été et la présence des hommes congolais qui s'attardent le soir dans le quartier : *« Si dans la rue, il y a plus les Africains qui boivent leur bière en été... On perdra un peu de ce côté... On voit pas ça ailleurs dans Paris. Et moi je les aime bien, ils sont sympas »*.

¹ Aucune question ne portait spécifiquement sur la participation des uns ou des autres à ces événements festifs. Ils ont cependant été plusieurs fois présentés comme participant de la mixité ou des aspects chaleureux du quartier. Certains y ont cependant mis un bémol, comme Hélène (30 ans, sage-femme, propriétaire depuis un an), déçue d'avoir vu *« 200 Blancs »* lors d'un concert où elle aurait souhaité croiser d'autres populations.

Photographies 8.6. La 26^e édition de la Fête de la Goutte d'Or



M. Chabrol, 2011.



F. Diakho, 2011.



M. Chabrol, 2011.

La présence des enfants, de la vie dans la rue sont positivement perçus, paradoxalement souvent par des personnes qui sont elles-mêmes peu présentes au quotidien, à l'image de Guillaume (30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans), qui a prolongé la discussion à la fin de l'entretien en expliquant qu'il sentait finalement qu'il ne faisait « *que traverser cet espace, alors que de nombreuses personnes y sont immobiles* ». Les « *immobiles* » campent alors un décor, chaleureux à certains moment, plus agressif à d'autres, comme le décrivent Julien (29 ans, responsable syndical, propriétaire depuis un an) « *moi l'image que j'ai, c'est quand je rentre le soir, il y a des gamins qui jouent au foot dans la rue* » ; ou Adeline :

« Je crois que c'est le seul quartier de Paris où il y a des gamins qui jouent dehors au foot. C'est gai... Je sais pas comment... Quel adjectif mettre sur ce côté ? Peut-être familial. En même temps c'est pas familial... Restons sur gai. Sale et puis... Est-ce que je dis surprenant ou déroutant... En fait il faudrait que je dise ambigu. Parce que certains jours je l'adore et d'autres jours je le déteste ». Adeline (30 ans, journaliste, propriétaire depuis 3 ans)

Au total, le rapport aux autres lieux du quartier est lui aussi complexe. Seule une minorité de résidents (pas toujours les mêmes) fait un usage fort ou moyen des différents lieux étudiés. Que leur discours soit négatif ou positif, il ressort qu'en réalité les fréquentations sont majoritairement faibles et que beaucoup de lieux sont évités. Comme pour les commerces, la majeure partie des enquêtés trouve ailleurs de quoi combler les manques relevés dans le quartier de résidence, ou des manières d'échapper à ce qui peut être perçu comme une source de malaise. Ces espaces complémentaires, pratiqués en semaine ou le week-end, s'inscrivent dans des systèmes de lieux propres à chaque enquêté.

8.4 Systèmes de lieux, pratiques et usages du quartier

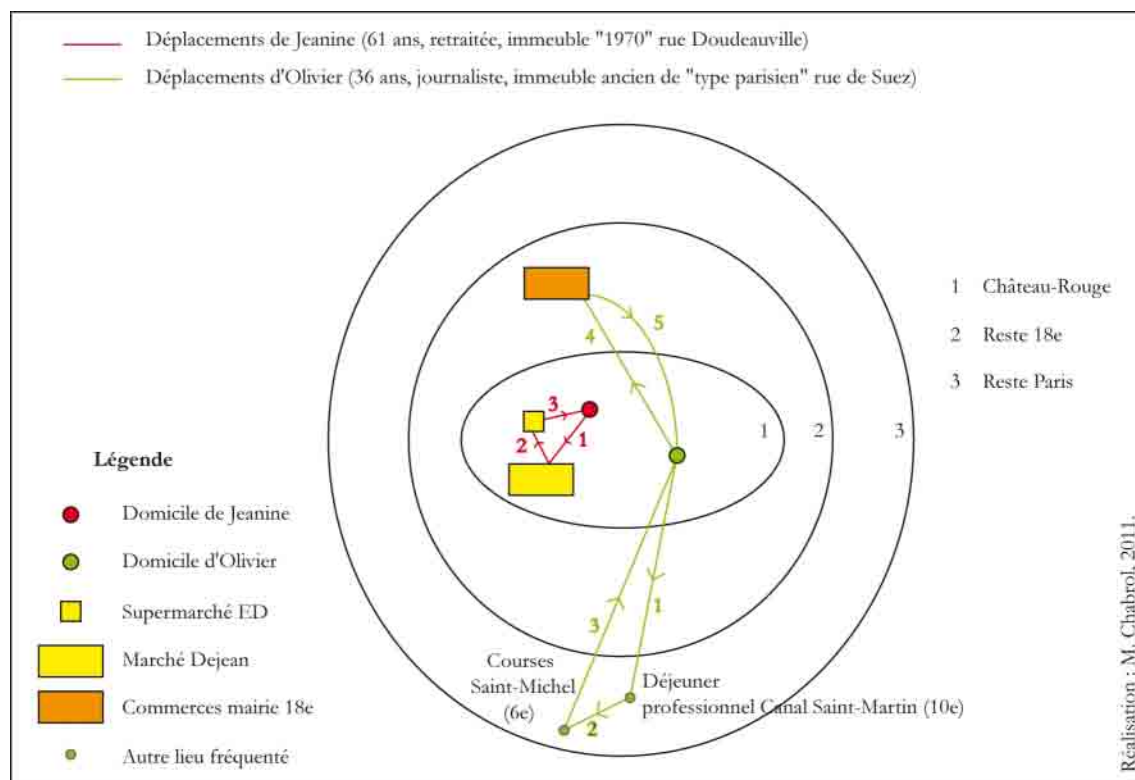
À partir de l'étude des présences des résidents dans le quartier, de leurs rapports aux commerces et de leurs rapports au quartier de manière générale, croisée avec l'étude de leurs déplacements quotidiens, il est possible de reconstituer leurs systèmes de lieux. La connaissance de ces derniers, qui dépassent le quartier en lui-même pour la plupart des enquêtés, est indispensable pour comprendre dans quels contextes individuels s'inscrivent leurs rapports au quartier.

Les représentations graphiques¹ utilisées dans cette section symbolisent les différents lieux pratiqués au quotidien par des résidents de Château-Rouge. Tous ces lieux ont déjà été évoqués plusieurs fois (concernant leurs parcours résidentiels dans le chapitre 7 ou leurs rapports au quartier dans les sections précédentes de ce chapitre 8). Ces figures sont construites de la manière suivante : différents espaces sont représentés autour du logement, le quartier de Château-Rouge (qui représente la

¹ L'analyse menée dans cette section 8.4 s'inspire du travail de M. Giroud dans sa thèse de doctorat, plus particulièrement de son étude des relations quotidiennes au quartier et des principes graphiques adoptés, dans la lignée du travail de L. Buffet (2002) sur les familles de communes franciliennes, pour représenter les déplacements quotidiens de résidents du quartier d'Alcântara à Lisbonne (Giroud, 2007 : 269).

proximité directe avec le logement), le reste du 18^e arrondissement, le reste de Paris, le reste de l'Île-de-France et dans un cas, la province¹. Pour ces individus, sont figurés les lieux pratiqués au cours de la journée dans ces différents espaces, ainsi que les déplacements (ces derniers sont numérotés pour une meilleure lisibilité). Ces cas particuliers sont représentatifs de types de systèmes de lieux et de types de pratiques du quartier, établis à partir des groupes de résidents déjà définis dans la section 8.1 (en fonction du temps passé dans le logement et des lieux pratiqués en dehors du logement).

Figure 8.3. Exemple de déplacements d'individus qui ont passé très peu de temps en dehors de leur domicile la veille de l'entretien



Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

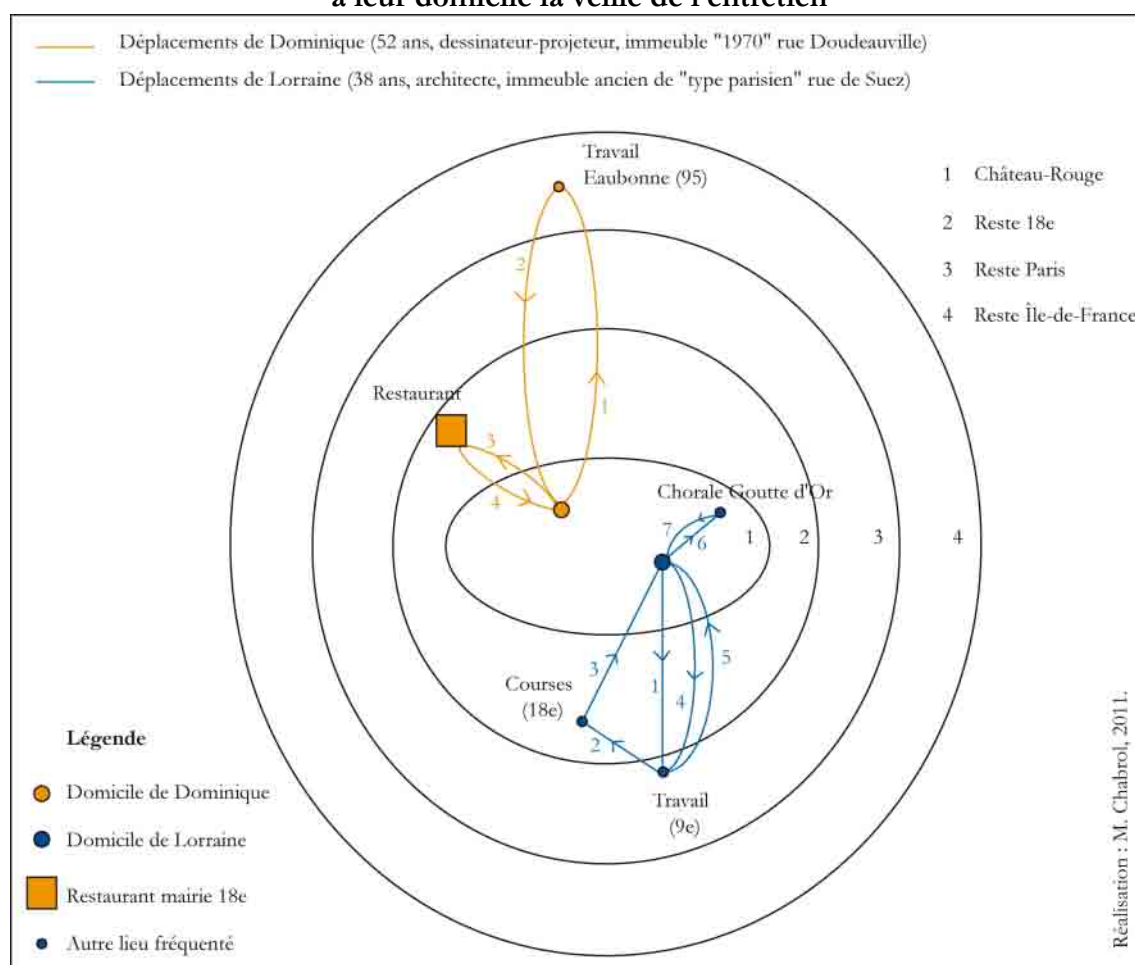
La figure 8.3 représente les **lieux pratiqués la veille de l'entretien par les résidents de Château-Rouge ayant passé très peu de temps en dehors de leur domicile** (moins de 8 heures hors du domicile et plus de 16 heures à l'intérieur, tableau 8.1). Deux profils se distinguent dans ce groupe : ceux qui sont restés dans un espace proche du domicile et dans le quartier, à l'exemple de Jeanine et ceux qui ont principalement pratiqué des espaces à l'extérieur du quartier, comme Olivier (figure 8.3).

Le premier profil concerne des personnes dont les déplacements se sont déroulés uniquement dans l'espace du quartier. Jeanine (61 ans, retraitée, réinstallée dans le quartier depuis 10 ans) s'occupe de sa mère, âgée de 85 ans et peu valide, qu'elle n'aime pas laisser seule trop longtemps. Jeanine est sortie à 10h30 de chez elle, pour aller faire quelques courses : des fruits et légumes au marché Dejean, de l'épicerie, de la viande et des produits ménagers au supermarché ED. Elle était de retour à son domicile à 11h30, s'est occupée du déjeuner et de sa mère. Les deux femmes sont ensuite restées toute la journée dans leur logement, à se reposer et regarder la télévision.

¹ Aucun enquêté n'a fréquenté de lieux à l'étranger la veille de l'entretien, mais cet espace aurait éventuellement pu figurer aussi sur cette figure.

Le deuxième profil regroupe des individus dont les déplacements se sont déroulés essentiellement en dehors du quartier, à l'image d'Olivier (36 ans, journaliste indépendant, propriétaire depuis un an) qui a travaillé dans son logement toute la matinée. Il sort à 12h30 de chez lui, et se rend en Vélib dans le 10^e arrondissement, pour un déjeuner professionnel à 12h30. Le déjeuner s'est terminé vers 14 heures et il s'est ensuite rendu, toujours en Vélib, dans le 5^e arrondissement, à Saint-Michel, pour acheter un livre. Il est ensuite rentré chez lui en métro et est arrivé à son logement à 15h30. Il y reste jusqu'à 17 heures, puis sort à pied, traverse le secteur de Château-Rouge sans s'y arrêter pour se rendre dans une partie proche du 18^e arrondissement, rue du Poteau, afin d'y faire des courses alimentaires en vue d'un dîner. À 18 heures, l'heure de son dîner se rapprochant, il rentre chez lui en Vélib et se met à cuisiner pour ses amis, qui arrivent vers 20 heures à son domicile.

Figure 8.4. Exemple de déplacements d'individus qui ont passé entre 10h et 16h à leur domicile la veille de l'entretien



Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

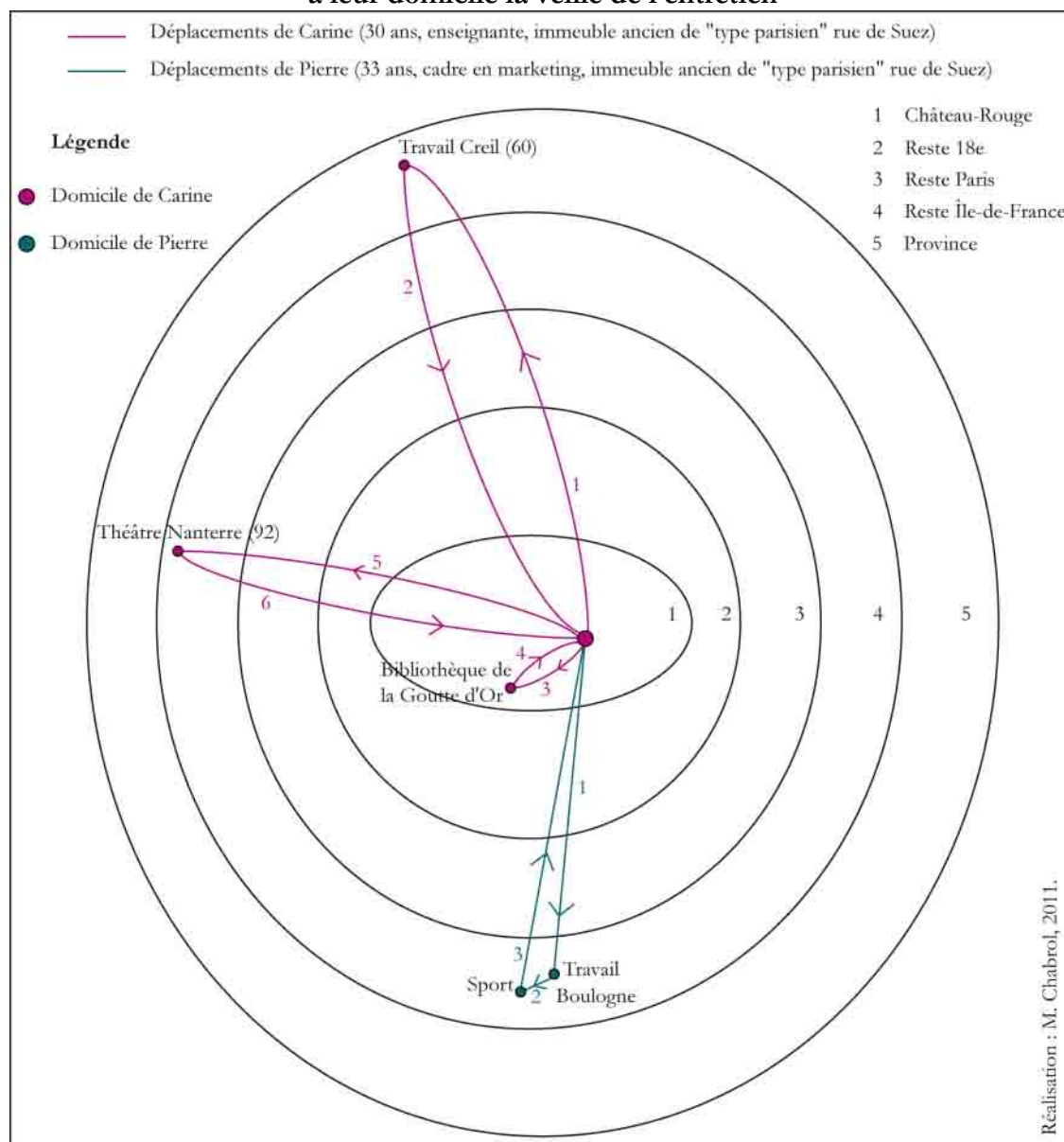
La figure 8.4 représente les **lieux pratiqués par des résidents qui ont passé entre 10 et 16 heures à leur domicile la veille de l'entretien** (soit entre 8 et 14 heures à l'extérieur). Les trois cas de la figure du haut (Lorraine, Julien et Damien) sont caractérisés par le fait que leurs pratiques quotidiennes se déroulent en partie dans le quartier et en partie à l'extérieur du quartier.

Lorraine (38 ans, architecte, locataire depuis 3 ans dans l'immeuble « parisien » rue de Suez, mais résidente du quartier depuis 18 ans) représente le premier profil. Elle a quitté son logement à 8h20 pour se rendre à pied dans le cabinet d'architecture où elle travaille, dans le 9^e arrondissement. Elle y arrive 15 minutes plus tard. À 13 heures, elle quitte son travail à pied, s'achète un sandwich dans une boulangerie et se rend, toujours à pied, dans un supermarché du 18^e arrondissement rue de Clignancourt. Elle y fait ses courses pour la semaine jusqu'à 14 heures, puis rentre à pied à son

domicile, y dépose ses courses et retourne à son travail vers 14h20. Elle quitte ce dernier à 18h15, retourne à pied à son domicile où elle arrive 15 minutes plus tard, sans s'arrêter en chemin. À 19h45, elle ressort de chez elle pour se rendre dans le quartier à une chorale qu'elle fréquente chaque lundi soir. À 22 heures, elle rentre à son domicile.

Le second profil représenté sur cette figure 8.5 se compose de cas de résidents qui passent à peu près le même temps en dehors du logement que ceux du précédent profil, mais dont les pratiques quotidiennes sont réalisées exclusivement en dehors du quartier. Ainsi, Dominique, (52 ans, dessinateur-projeteur, propriétaire depuis 11 ans) quitte son domicile à 7h30 pour se rendre en voiture à Euabonne, dans le Val d'Oise, où il embauche à 8h30. Le midi, il dîne dans un restaurant à côté de son entreprise, avec des collègues. Il quitte son travail à 17 heures et rentre à Paris en voiture. Trouver une place où se garer dans son quartier (il ne dispose pas de parking personnel) lui prend un peu de temps et il arrive à son domicile à 18h30. Il y reste jusqu'au retour de son fils (24 ans) à 19h30. Tous deux quittent ensemble l'appartement pour se rendre à pied à Montmartre, dans un restaurant où ils ont l'habitude de dîner très souvent. Après leur dîner, ils rentrent à pied à leur domicile, où ils arrivent à 21h30.

Figure 8.5. Exemple de déplacements d'individus qui ont passé moins de 10h à leur domicile la veille de l'entretien



Source : M. Chabrol, Enquête « Suivi d'immeubles », 2007-2011.

Enfin, la figure 8.5 représente les **lieux pratiqués par des résidents ayant passé moins de 10 heures dans leur logement la veille de l'entretien**, soit plus de 14 heures à l'extérieur. Ce groupe se partage en deux profils : ceux dont une partie des pratiques se sont déroulées dans le quartier et ceux dont la totalité des pratiques s'est déroulée à l'extérieur du quartier.

Concernant le premier profil, le cas de Carine, est caractéristique de la pratique de nombreux espaces, dont celui du quartier. Carine (30 ans, enseignante, locataire depuis un an) a quitté son appartement à 6h50, pour se rendre à pied à la Gare du Nord, où son train pour Creil (Somme, 60) part à 7h07. Elle arrive à Creil à 7h30, prend un bus pour le quartier où se situe le collège dans lequel elle travaille et arrive à 8 heures à l'établissement. Son dernier cours se termine à 12h15, elle reprend ensuite le bus jusqu'à la gare de Creil, où un train pour Paris part à 13h07. Elle arrive à 14 heures à la Gare du Nord et se rend à pied à la bibliothèque de la Goutte d'Or, où elle reste jusqu'à 15h30. Elle rentre ensuite chez elle, à pied et reste à son domicile jusqu'à 17 heures. Une amie passe la chercher en voiture et toutes deux se rendent au théâtre à Nanterre (Hauts-de-Seine, 92). Elles quittent le théâtre à minuit et son amie la ramène en voiture à Château-Rouge, où elle rejoint son domicile à 0h30.

Enfin, le cas de Pierre est représentatif du deuxième profil de ce dernier groupe de résidents enquêtés. Il a passé moins de 10 heures dans son logement et a exclusivement fréquenté des espaces situés à l'extérieur de son quartier, et même à l'extérieur du 18^e arrondissement. Pierre (33 ans, commercial, propriétaire depuis 3 ans) est parti de chez lui à 9 heures, pour rejoindre en métro son travail à Boulogne. Il déjeune rapidement à proximité de son bureau à 13 heures et retourne travailler, jusqu'à 20 heures. Il quitte alors le bureau pour se rendre dans une salle de sport proximité, qu'il quitte à 22h15 pour rentrer chez lui, à Château-Rouge, en métro. Il est de retour dans son logement à 23 heures.

Au total, toutes ces mobilités quotidiennes correspondent en partie à ce que l'on peut observer ailleurs, dans d'autres espaces de métropoles. Cependant, dans le cas particulier de Château-Rouge, elles prennent aussi en compte un contexte commercial et social particulier et témoignent pour la plupart des cas décrits d'une adaptation à ce contexte. Dans les systèmes de lieux de ces résidents de Château-Rouge, l'adaptation se manifeste par un usage faible du quartier, et un usage plus ou moins fort d'espaces situés dans une proximité élargie (et particulièrement le reste du 18^e arrondissement). Dans certains cas, cette adaptation est la conséquence d'un évitement délibéré. Dans d'autres, elle résulte seulement de la non fréquentation de certains lieux, pour diverses raisons (pour certains habitants parce que les commerces trop spécialisés ne leur conviennent pas, pour d'autres simplement parce qu'ils ne sont pas présents au quotidien). Pour beaucoup, cette adaptation résulte à la fois d'un évitement et d'une non fréquentation. Quoiqu'il en soit, la plupart des déplacements observés témoignent de discontinuités spatiales. Ces discontinuités de pratiques, qui dépendent des systèmes de lieux propres à chaque individu, contribuent au renforcement des spécialisations fonctionnelles de la ville et à la mosaïque urbaine déjà évoquée au sujet des espaces commerçants.

Si l'on analyse ensemble les présences dans le quartier, dans le logement (section 8.1), les rapports aux commerces (section 8.2), aux lieux de sociabilité et aux espaces publics (section 8.3), il est possible d'identifier plusieurs types de pratiques du quartier de Château-Rouge par ses résidents. Ces types sont fortement liés à des facteurs tels que l'âge, l'activité ou l'ancrage dans les lieux de résidence antérieurs.

- Le premier type concerne des pratiques assez fortes dans le quartier, mais relativement faibles des autres espaces. Il s'agit principalement de personnes retraitées ou au foyer.

- Le deuxième type regroupe des pratiques faibles du quartier et des autres espaces, ainsi qu'un repli sur le logement. Dans ce cas, comme dans le précédent, il s'agit d'individus inactifs, souvent plus âgés et plus isolés que les précédents.

- Le troisième type regroupe des pratiques en baisse à l'intérieur du quartier et en hausse dans les autres espaces, particulièrement dans le reste du 18^e arrondissement. Actifs ou inactifs, il s'agit d'individus installés depuis plus ou moins longtemps, qui ne trouvent pas ou plus ce dont ils ont besoin dans leur propre quartier. Il peut autant s'agir de jeunes actifs installés depuis peu que de retraités dynamiques résidents de longue date.

- Le quatrième type est relatif à des pratiques faibles du quartier et importantes dans les autres espaces (reste du 18^e arrondissement et surtout reste de Paris). Il concerne principalement des actifs, plutôt jeunes et installés récemment. Ces pratiques faibles peuvent s'expliquer autant par une connaissance limitée et le maintien de pratiques ailleurs (notamment concernant les sorties) que par un évitement. Le rôle des espaces résidentiels antérieurs est ici très important pour comprendre ces pratiques discontinues.

- Enfin, le cinquième type concerne des pratiques quasi nulles dans le quartier (le temps de présence se réduit au temps passé dans le logement) et exclusivement situées à l'extérieur. Comme pour le type précédent, il peut s'agir autant d'individus résidant depuis peu de temps dans le quartier, que d'individus qui ont maintenu ou mis en place des pratiques fortes dans d'autres lieux.

Ces cinq types de pratiques témoignent d'une adaptation, plus ou moins subie, au contexte du quartier de Château-Rouge. Ceux qui ne supportent pas ce contexte et les adaptations qu'il nécessite, ou qui ne le supportent plus au bout d'un certain nombre d'années, peuvent décider de le quitter, s'il en ont la possibilité. Ces types de pratiques du quartier de Château-Rouge, déterminés par des mobilités quotidiennes, ont alors des conséquences en termes de mobilité résidentielle.

Conclusion

L'analyse des présences des résidents à Château-Rouge, de leurs pratiques et de leurs représentations aboutit au constat d'une très grande diversité de rapports au quartier... comme dans tous les espaces urbains et encore plus particulièrement les espaces en gentrification. Cette situation est avant tout liée à la diversité des habitants, en termes d'âge, de niveau socioéconomique, d'habitudes, de goûts, etc. Toutefois, malgré la diversité des rapports au quartier identifiés dans les enquêtes, ces derniers sont globalement faibles et ce résultat ne correspond pas à ce qui est décrit pour d'autres espaces en gentrification.

Les rapports aux commerces sont faibles et souvent sources de représentations négatives et d'évitement. Cependant, les usages commerciaux des résidents ne sont pas à regarder au seul prisme du quartier. La prise en compte d'un espace plus vaste que celui du Château-Rouge, notamment les quartiers voisins, permet de relativiser la perception d'un manque de commerces conformes aux attentes des résidents. La même adaptation se produit pour les lieux de sociabilité et les espaces de loisirs. Les résidents qui fréquentent le type de restaurants, de cafés, de salles de concerts ou de bars présents dans les quartiers plus centraux ou « branchés », trouvent des établissements qui répondent à leurs besoins dans un espace de proximité élargi au reste de l'arrondissement et à l'ensemble de la capitale. Enfin, le rapport à un quartier encore très populaire et sous bien des aspects « étranger » aux modes de vie de nombreux résidents, est lui aussi varié. Ceux qui s'en accommodent le plus sont souvent ceux qui y passent le moins de temps au quotidien et en semaine, justement parce qu'ils pratiquent d'autres lieux.

Finalement, la question qui se pose n'est pas tant celle de la présence de tous les types de commerces ou de restaurants dans un quartier donné, mais plutôt la question des conditions d'accès à cette offre. À Château-Rouge, les résidents qui se sont adaptés, d'emblée ou au fil du temps, à une offre de proximité élargie (commerciale et de loisirs) ressentent moins les contraintes liées au

fonctionnement de la centralité commerciale africaine que ceux qui, pour différentes raisons, ne s'y adaptent pas ou ne s'y adaptent plus. Les raisons en sont les mêmes que celles mises en évidence dans le chapitre 7 au sujet de la mobilité résidentielle : l'avancée en âge, l'arrivée d'un enfant, la lassitude, ou la perception d'un écart trop grand entre la position sociale des individus et l'image du quartier.

Pour ceux qui ont les moyens financiers de le faire, déménager hors du quartier est la seule solution envisageable. Cette mobilité résidentielle ne signifie pas un ralentissement du processus de gentrification. L'augmentation constante des prix de l'immobilier implique pour les nouveaux arrivants d'être plus fortunés (ou plus endettés) que leur prédécesseurs. Ce qui n'empêche pas qu'ils aient le même profil sociodémographique que les précédents au moment de leur entrée dans le logement. La seule différence entre entrants et sortants réside dans l'acceptation d'un mode de vie nécessitant au quotidien des adaptations à la réalité sociale du quartier.

Conclusion de la partie 3

Au détriment de l'ouverture de nouveaux commerces conformes aux pratiques de consommation d'une partie des résidents, la centralité commerciale africaine de Château-Rouge se maintient depuis plusieurs décennies. Cet espace assure plusieurs fonctions en même temps et il semble qu'il y ait en réalité juxtaposition de deux centralités différentes : une centralité liée aux tarifs très bas pratiqués par les commerçants pour des produits exotiques et des produits banals ; et une centralité liée à l'exclusivité des produits tropicaux vendus dans les boutiques. En conséquence, des individus très différents pratiquent le quartier selon des motifs et des fréquences variés, en complément avec d'autres lieux, plus proches de leur domicile. Pour autant, ce sont les usagers d'origine africaine qui contribuent, par leurs pratiques (paradoxalement parfois très faibles), à marquer cet espace et à lui conserver son image de « quartier africain ».

Sur le plan résidentiel, l'analyse de la mobilité permet de mettre en relation des trajectoires individuelles avec des trajectoires de logements et de comprendre, pourquoi, à un moment donné, peuvent se produire des changements à différentes échelles, dont la gentrification fait partie. Cette dernière est bien réelle, même si elle progresse à des rythmes variables, influencés par différents facteurs : le type de bâti, la situation de l'immeuble dans le quartier, celle du logement dans l'immeuble, la taille du logement, le statut d'occupation, la composition sociale de l'immeuble et enfin le marché immobilier. Toutes ces variables jouent sur les rythmes du changement, mais aussi sur ses formes, en accélérant le processus de gentrification dans certains espaces et en le ralentissant dans d'autres. À l'échelle des immeubles, du quartier et même de certains secteurs de rue, la gentrification ne progresse ni de manière linéaire dans le temps, ni de manière aréolaire dans l'espace, mais contribue à la production d'une mosaïque urbaine.

Cette mosaïque est renforcée par les pratiques de non fréquentation, voire d'évitement, des espaces commerçants et plus généralement des espaces publics du quartier par une partie des résidents. Plusieurs facteurs contribuent à expliquer ce phénomène : l'augmentation des mobilités dans les grandes villes, pratiquées « à la carte » ; mais aussi la forte spécialisation des commerces de Château-Rouge qui excluent de fait une majorité des résidents. Ces derniers, obligés de s'adapter à ce contexte, le font plus ou moins facilement en fonction de leur âge, de leur conception de l'urbanité et des systèmes de lieux qui sont les leurs. Une majorité s'adapte en pratiquant d'autres lieux situés à proximité, participant ainsi à la constitution et à la consolidation d'une mosaïque commerciale dépassant l'échelle du quartier. Ceux qui ne peuvent plus s'y adapter, souvent aussi à cause d'autres facteurs (les écoles ou le rapport aux autres catégories sociales par exemple), et qui en ont les moyens financiers, peuvent aussi décider de partir définitivement... libérant ainsi leurs logements pour des individus qui peuvent ainsi contribuer à la consolidation du processus de changement social. Bien que la dynamique commerciale soit autonome, ses effets peuvent avoir, indirectement, des conséquences sur la dynamique résidentielle à au sein du quartier.

Au total, l'autonomie des dynamiques résidentielles et commerciales semble bien se consolider à Château-Rouge, chacune étant alimentée par des processus forts. La centralité commerciale se maintient tout en se redéfinissant en permanence. Elle continue de se développer, sans être concurrencée par l'apparition d'autres lieux de ventes de produits alimentaires tropicaux et de cosmétiques pour peaux noires. Au contraire, l'existence d'une deuxième centralité africaine à Château d'Eau dans le 10^e arrondissement renforce le dynamisme de celle de Château-Rouge. La gentrification se poursuit sur le plan résidentiel et, même si des départs de personnes qui ne se plaisent plus dans le quartier sont observés, et particulièrement de jeunes familles, le processus

continue de progresser et de se consolider à la fois, en fonction des logements qui se libèrent et de leurs potentialités.

La dynamique commerciale n'est pas un frein à la gentrification. Seul le parc de logements et les mouvements qui l'animent (d'occupants et de propriété) peuvent accélérer ou ralentir le processus. Le maintien de la centralité commerciale et de son fonctionnement au quotidien ont uniquement des conséquences sur la forme du processus de gentrification, à l'échelle de l'ensemble du quartier, puisque, contrairement à ce que décrivent les modèles classiques, la coexistence entre des dynamiques résidentielle et commerciale différentes se maintient et se consolide.

Conclusion générale

À travers l'étude d'un espace de centralité commerciale immigrée et populaire, le quartier de Château-Rouge dans le 18^e arrondissement de Paris, cette recherche s'est attachée à montrer l'existence, dans des contextes urbains spécifiques, de formes de gentrification non encore décrites. Alors que la littérature sur la gentrification présente un modèle d'avancement linéaire du processus, jusqu'à l'éviction totale des anciennes populations et la transformation des activités commerciales, cette thèse s'est inscrite dans la lignée de travaux récents, réalisés dans des contextes urbains français ou européens, qui montrent le maintien dans la durée de situations de côtoiements et de coexistences sociales dans les espaces en gentrification (Authier, 2003a ; Giroud, 2007).

La démarche adoptée, inspirée des principes de la micro-histoire, a défendu une étude locale et en continu durant plusieurs années du déroulement du processus, à l'échelle d'un quartier et d'immeubles. Elle remet en question la conception de la gentrification comme processus linéaire et aréolaire. Les résultats obtenus montrent que la gentrification peut se trouver à un stade avancé et consolidé dans certains micro-secteurs sans en affecter d'autres à proximité et sans que les activités commerciales évoluent selon la demande des nouvelles populations de gentrificateurs ou d'une partie des plus anciens habitants. Par ailleurs, au même moment mais à une autre échelle spatiale, la consolidation de la gentrification dans ces micro-secteurs d'un quartier contribue à renforcer le processus dans d'autres secteurs de la ville. La mosaïque spatiale et sociale observée à l'échelle du quartier participe ainsi à la production d'une mosaïque à l'échelle de l'agglomération. Plusieurs facteurs contribuent à cette situation.

Les conditions d'une situation particulière de gentrification : le rôle du cadre bâti et du marché immobilier

Par un détour par l'histoire de la constitution du quartier et de son évolution, l'étude de ses structures a confirmé l'hypothèse première de cette thèse qui accordait un rôle central au cadre bâti dans l'avancement inégal du processus de gentrification. Le quartier a été principalement loti au XIX^e siècle d'immeubles faubouriens et de rapport parisiens, dans le but de loger des populations de travailleurs, ouvriers et employés. Il a par ailleurs compté de nombreux commerces depuis son origine, qui ont été investis par des commerçants étrangers lorsque le quartier s'est dévalorisé à partir des années 1980 et que des locaux se sont libérés. Une centralité commerciale africaine s'est alors constituée, très proche de la centralité commerciale maghrébine du sud de la Goutte d'Or, des commerces du boulevard Barbès et du pôle textile constitué par les magasins Tati et le Marché Saint-Pierre. Ces fonctions résidentielles et marchandes originelles, ainsi que les différents cycles urbains traversés par cet espace, expliquent aujourd'hui à Château-Rouge la présence de commerces liés à l'immigration et la forme de l'habitat (des immeubles de rapport dans une trame urbaine très dense), mais aussi l'absence de bâtiments industriels ou de jardins dont le potentiel de transformation est exploité dans d'autres espaces en gentrification comme le faubourg Saint-Antoine (Clerval, 2008b), Ménilmontant (Charmes, 2006) ou Montreuil (Collet, 2010) par exemple.

Le rôle joué par le marché immobilier s'est avéré primordial pour comprendre quand et pourquoi le processus de gentrification a démarré à Château-Rouge. Au tout début des années 2000, les

autres espaces de la capitale étaient devenus inabordables pour certaines fractions des couches moyennes désireuses d'accéder à la propriété dans Paris. Le potentiel d'un espace comme Château-Rouge a alors été découvert : parc de logements anciens à rénover, très bonne situation par rapport aux transports en commun et à l'hypercentre, proximité du quartier touristique de Montmartre, opérations de rénovation. Toutefois, si l'existence d'un potentiel de mise en valeur des logements anciens, dans un contexte de tension du marché immobilier, permet de comprendre pourquoi un processus de gentrification peut démarrer dans un espace, il ne permet pas d'expliquer les rythmes de son déroulement. Différentes variables liées au cadre bâti jouent sur la progression fragmentée de la gentrification, qui avance en fonction du potentiel des logements. Ceux qui sont situés en hauteur ont par exemple un potentiel de transformation plus fort que ceux des étages bas, à proximité de la rue et peu lumineux, à condition, dans la plupart des immeubles anciens, d'accepter l'absence d'ascenseur. D'autres facteurs entrent aussi en jeu, comme l'a montré l'étude de la mobilité résidentielle et du changement social à l'intérieur de plusieurs immeubles. Le maintien d'occupants anciens, locataires et propriétaires, ou de situations de vacance, et la non remise sur le marché de logements ont pour conséquence des continuités de peuplement dans les immeubles. Celles-ci freinent plus l'avancement de la gentrification que d'autres facteurs, comme le maintien des activités liées au fonctionnement de la centralité commerciale immigrée au détriment d'autres activités, plus adaptées aux attentes des résidents. *A contrario*, lorsque ces logements se libèrent, la réalité du marché de l'immobilier parisien (les prix des logements ont été multipliés par trois à Château-Rouge de 2001 à 2011) ne peut que contribuer à l'avancement du processus de changement social, ainsi qu'à sa consolidation, puisque seuls des individus appartenant à des catégories économiquement mieux dotées que celles des habitants précédents peuvent les acquérir.

Enfin, l'action menée par les pouvoirs publics sur le cadre bâti confirme le rôle primordial de ce dernier dans le processus de changement. Cette action vise à améliorer les conditions de logement, à rendre plus agréables et plus fonctionnels les espaces publics, mais aussi à diversifier les activités commerciales et à changer l'image du quartier. Ce faisant, elle a aussi pour effet de consolider l'évolution du peuplement dans le parc privé, en favorisant l'installation de membres de couches moyennes dans les logements du parc public et en aidant de nouveaux commerçants à s'installer dans le quartier. Cette action sur les commerces demeure pour le moment limitée et ne remet pas en question la centralité commerciale, dont les raisons du maintien et du dynamisme se trouvent à l'extérieur du quartier.

L'autonomie des dynamiques résidentielles et commerciales et la spécialisation croissante des espaces urbains

L'étude de la gentrification à travers une entrée par les immeubles montre que le processus se poursuit et se consolide dans les espaces résidentiels indépendamment des évolutions de la dynamique commerciale. La présence des commerces africains et le maintien des pratiques de leurs usagers n'est pas un frein. Si des habitants quittent le quartier parce qu'ils ne supportent plus les nuisances ou les désagréments liés au fonctionnement de cette centralité commerciale (bruit, foule, saleté, nécessité de s'approvisionner ailleurs), l'augmentation constante des prix du marché immobilier fait qu'ils sont remplacés par des individus ou des ménages au moins aussi fortunés qu'eux. Par ailleurs, tout en évoluant en permanence, la dynamique commerciale se maintient indépendamment de la dynamique résidentielle, par les continuités de pratiques de commerçants (qui ne cherchent pas à se tourner vers la population des habitants du quartier), et par des continuités de fréquentation de la part d'usagers aux profils très variés. Le fonctionnement de cette centralité, mais aussi l'image et les marquages sociaux du lieu perdurent sous l'effet de logiques indépendantes des logiques résidentielles actuellement à l'œuvre.

Malgré l'implantation de commerces de produits africains ailleurs en Île-de-France et dans les grandes villes de province, la vente de cosmétiques pour peaux noires dans la grande distribution et l'évolution des modes de consommation des migrants originaires d'Afrique subsaharienne, les commerces de Château-Rouge conservent leur attractivité. Deux raisons permettent d'expliquer cette situation. La première tient au fait que cette centralité n'a pas uniquement une fonction d'approvisionnement. Comme tous les espaces de centralités immigrées, elle assure aussi une fonction sociale importante pour des individus ayant vécu une partie de leur vie ailleurs, par son ambiance, ses lieux de sociabilité et ses possibilités de rencontres. La seconde tient à l'adaptation permanente des commerçants, qui pratiquent des prix très bas, vendent des produits souvent introuvables ailleurs (notamment des produits alimentaires qui arrivent directement d'Afrique) et offrent souvent ce service dans la langue des clients (même des commerçants maghrébins ou asiatiques). Par ailleurs, le développement depuis quelques années d'une deuxième centralité africaine dans le quartier de Château d'Eau, loin d'instaurer une situation concurrentielle, contribue au dynamisme de Château-Rouge. Ces deux espaces marchands, proches l'un de l'autre et très bien connectés par le réseau de transports en commun (métro et bus) sont liés par les pratiques de leurs usagers, dans le cadre de systèmes de lieux mettant en relation différents espaces dans la capitale, en banlieue, en province et à l'étranger.

Cette hyperspécialisation des commerces a des conséquences importantes sur les pratiques quotidiennes des résidents. Certains se replient sur les commerces de base à l'intérieur du quartier (supermarchés, boulangeries), d'autres prennent en compte un espace de proximité élargi en s'approvisionnant un peu plus loin que dans leur quartier de résidence, tandis que les plus mobiles et les moins ancrés dans le quartier prennent en compte d'autres espaces à l'échelle de la capitale ou de l'agglomération, en fonction des systèmes de lieux qui leurs sont propres (courses effectuées sur le chemin ou sur le lieu du travail, anciens quartiers de résidence ou lieux de résidence de connaissances). Ces pratiques de consommation à l'extérieur du quartier d'une partie des résidents, et le repli sur les supermarchés d'une autre partie, découlent de la spécialisation des commerces, mais aussi de leur image souvent négative. Pour ces deux groupes de résidents, les commerces alimentaires et non alimentaires de Château-Rouge ne sont pas fréquentés, ou sont évités, parce qu'ils sont jugés trop spécialisés et bas de gamme. Ces pratiques renforcent les stratégies actuelles des commerçants de Château-Rouge qui ne cherchent pas à se tourner vers la population des résidents, chose qu'ils pourraient faire en « s'exotisant » par exemple, ou en proposant des produits plus adaptés à une demande locale. Or, ils continuent d'exploiter le plus possible le « créneau africain » et la situation de rente que représente le quartier de Château-Rouge, connu dans toute l'Europe et en Afrique et connecté à d'autres espaces marchands très dynamiques, à l'image de Château d'Eau dans le 10^e arrondissement. Ils maintiennent aussi des prix très bas, attractifs pour des populations modestes ou pauvres, résidant dans le 18^e arrondissement, les arrondissements proches et les communes aux alentours.

L'entrée par les pratiques spatiales permet de montrer que les résidents, en s'approvisionnant ailleurs, dans des espaces commerciaux plus adaptés à leurs attentes que celui de leur quartier, contribuent à la consolidation de spécialisations fonctionnelles dans des espaces de proximité élargis. En retour, cette proximité d'espaces commerciaux perçus comme plus traditionnels, contribue au maintien à Château-Rouge des résidents qui s'adaptent à ces discontinuités spatiales (ce qui, en fonction de leurs caractéristiques individuelles, peut aussi renforcer la gentrification). À l'échelle de la ville, des micro-espaces commerçants spécialisés apparaissent et se consolident, en relation avec des espaces résidentiels qui peuvent être plus ou moins distants. Dans les quartiers où l'embourgeoisement résidentiel a été concomitant d'un embourgeoisement des commerces, la dynamique commerciale est consolidée par les pratiques d'habitants des secteurs proches. Dans les espaces de centralités commerciales immigrées et/ou populaires, même lorsqu'un processus de gentrification est en forte progression au niveau résidentiel, la dynamique

commerciale est consolidée par les pratiques de populations qui viennent parfois de très loin pour des produits spécifiques ou tout simplement moins chers qu'ailleurs.

Dans le cas de Château-Rouge, deux fonctions se maintiennent donc dans un même espace qui se trouve alors doublement spécialisé, par la gentrification qui progresse au niveau résidentiel (même si le rythme d'avancement du processus dépend de différentes variables liées au bâti) et par l'offre commerciale populaire ou tournée vers les besoins de populations immigrées. La coexistence des pratiques de mobilité quotidienne qui résultent de cette double spécialisation incite à dépasser les schémas classiques de la gentrification. Ces derniers, même lorsqu'ils servent à mettre en évidence une coexistence durable d'individus et d'activités socialement diversifiés, sont en effet pensés à partir d'une vision continue de l'espace des pratiques quotidiennes (du logement aux espaces de consommation et de loisirs par exemple). Or les résultats obtenus à Château-Rouge montrent que cet espace des pratiques quotidiennes est discontinu pour une majorité des personnes enquêtées, et tout particulièrement pour les nouveaux résidents.

La remise en question du modèle linéaire et aréolaire de la gentrification

Dans le contexte d'un quartier en gentrification au niveau résidentiel, mais sans transformation de l'infrastructure commerciale, la prise en compte et l'analyse des pratiques de mobilité quotidienne des résidents et des non-résidents remet en question les schémas classiques de la gentrification pour plusieurs raisons.

Les résidents ont recours à une offre commerciale dans un espace de proximité élargi et les pratiques qui en découlent consolident une discontinuité des espaces de la gentrification. Cette discontinuité est aussi liée au maintien d'une dynamique commerciale forte et sans relation avec l'avancement de la gentrification sur le plan résidentiel. À l'échelle locale, cette discontinuité résulte de l'adaptation des pratiques (de consommation, de loisirs) de ceux qui y habitent, mais aussi du maintien sur place de pratiques d'individus n'y résidant pas. À l'échelle de l'agglomération, ces pratiques spatialement discontinues (entre lieu de résidence et lieux d'approvisionnement) et socialement différenciées contribuent à des spécialisations fonctionnelles et sociales et à la production d'une nouvelle forme de gentrification en mosaïque.

Les adaptations nécessaires à ces discontinuités spatiales et sociales, mais aussi à la structure du parc de logements (particulièrement leur taille et leur niveau de confort) entraînent un tri dans la population des résidents. Ceux qui ne s'adaptent pas ou plus, et qui en ont les moyens, quittent le quartier. Ils sont alors remplacés par d'autres, obligés eux aussi de cohabiter avec cette offre commerciale particulière et les ajustements qu'elle nécessite. Ce faisant, un tri s'opère parmi la population de résidents, qui renforce aussi des spécialisations sur le plan résidentiel puisque les habitants qui s'adaptent le mieux à ce type de situation sont ceux dont les modes de vie le permettent : les personnes seules (parfois en colocation), les jeunes couples sans enfants, les bi-résidents, etc. Un tri économique se met aussi en place, l'évolution du marché de l'immobilier parisien (dont les prix augmentent constamment depuis le début des années 2000) ne permettant pas pour le moment de retour en arrière dans la trajectoire du quartier. Conséquence de l'augmentation du prix des logements, les nouveaux arrivants sont toujours un peu plus fortunés, ou un peu plus endettés, que les précédents. La gentrification continue de progresser et de se consolider dans les espaces résidentiels, sans incidence sur les espaces commerciaux qui maintiennent leur spécificité.

Finalement, le questionnement de départ sur les temporalités du changement urbain, né de l'idée d'un décalage entre dynamiques résidentielles et commerciales, pensées comme forcément liées les unes aux autres, aboutit à mettre en évidence l'autonomie de ces dynamiques et à remettre en

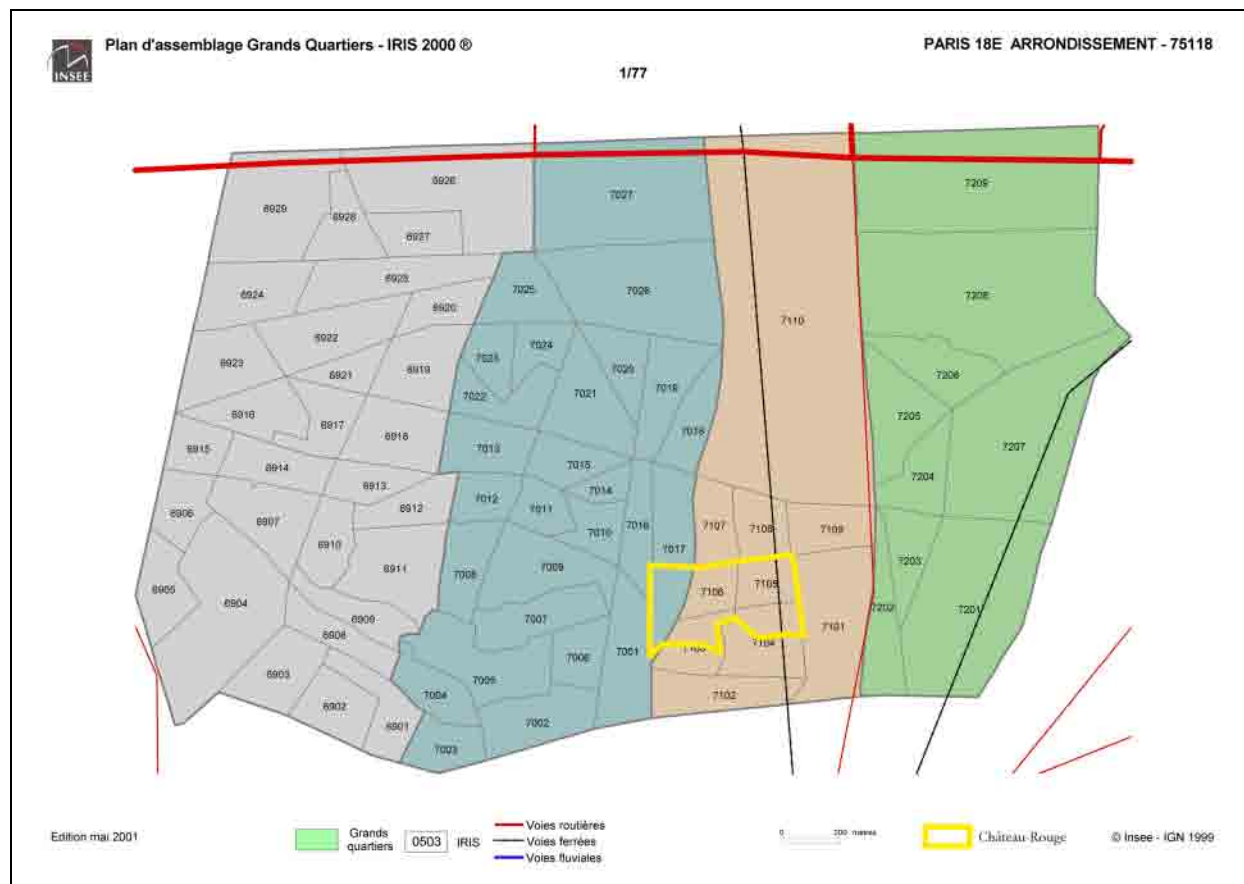
question le caractère linéaire et aréolaire de la gentrification. Le changement d'échelle et la prise en compte de pratiques de non-résidents se sont avérés fondamentaux, la plupart des travaux sur la gentrification traitant des seuls résidents (anciens ou nouveaux habitants). Même si elle est restée relativement limitée (en raison de l'objet d'étude, mais aussi du mode de collecte utilisé : un questionnaire court, passé dans la rue), l'étude des pratiques de mobilité et des systèmes de lieux des non-résidents a été très instructive. Elle a permis de sortir de l'approche monographique en mettant en évidence les relations de Château-Rouge avec d'autres lieux, Château d'Eau dans le 10^e arrondissement, mais aussi des communes de banlieue, de province et de l'étranger. La mise en lumière de ces relations ouvre de nouvelles pistes de recherche sur le fonctionnement des centralités commerciales dans les métropoles et particulièrement des centralités immigrées et/ou populaires. L'approche spatiotemporelle de leur fonctionnement pourrait ainsi être enrichie par une réflexion sur la dimension générationnelle de leurs fréquentations. Une modalité de cette dimension a été identifiée à Château-Rouge, qui est pratiquée par des personnes issues de différentes vagues migratoires en provenance d'Afrique : Afrique du Nord, Afrique de l'Ouest, Afrique centrale. D'autres aspects ont été pressentis, liés à la dispersion spatiale des pratiques des usagers, qui semble s'accroître au fil du temps, mais aussi à l'identification de pratiques qui varient en fonction de l'âge des individus.

L'apport de cette thèse a été de montrer comment dans un même espace, celui d'un quartier ancien en gentrification, la dynamique commerciale en place est renforcée par des logiques venues de l'extérieur et contribue, en contrepartie, à l'affirmation de ces logiques. La gentrification résidentielle à un niveau très local s'inscrit elle aussi dans des processus économiques et sociaux plus vastes à l'échelle de l'agglomération, auxquels elle participe activement et qu'elle contribue à renforcer. En ce sens, les résultats de cette thèse complètent ceux d'un ensemble de travaux récents sur le changement urbain dans les grandes métropoles, qui montrent le rôle joué par les pratiques de mobilité des citoyens dans le renforcement de spécialisations sociales et fonctionnelles à différentes échelles, mais aussi les liens entretenus entre des espaces parfois très distants les uns des autres. Les résultats obtenus enrichissent également les connaissances sur le déroulement du processus de gentrification dans le contexte de quartiers anciens marqués par des activités commerciales liées à l'immigration, ainsi que sur les pratiques non-résidentielles et la production des marquages sociaux. En ce sens, ils contribuent à l'avancement des connaissances sur le maintien de pratiques populaires dans des métropoles décrites comme toujours plus embourgeoisées, ainsi qu'à une réflexion plus générale sur les processus de ségrégation et sur l'accès à la ville.

Annexes

- Annexe 3.1. Carte des IRIS du 18^e arrondissement
- Annexe 3.2. Synopsis des personnes enquêtées
- Annexe 3.3. Les questionnaires de l'enquête « Suivi d'immeubles »
- Annexe 3.4. Le questionnaire de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge »
- Annexe 6.1. Typologie des catégorisations employées par l'ensemble des enquêtés (résidents et non-résidents) pour décrire les usagers de Château-Rouge

Annexe 3.1. Carte des IRIS du 18^e arrondissement (IRIS géographique-1999)



Source : site Internet de l'INSEE.

Dans le chapitre 3, les IRIS pris en compte pour produire des statistiques sur la Goutte d'Or (tableaux 3.1 à 3.5) sont les suivants : 7101, 7102, 7103, 7104, 7105, 7106, 7107, 7108 et 7109, qui appartiennent au Grand Quartier de la Goutte d'Or. J'y ai ajouté l'IRIS 71017, qui appartient au Grand Quartier de Clignancourt.

Le quartier de Château-Rouge s'étend entièrement sur les IRIS 7106 et 7105, sur la partie nord des IRIS 7104 et 7103, ainsi que sur la moitié de l'IRIS 71017. Il est ici représenté en jaune.

Annexe 3.2. Synopsis des personnes interrogées

3.2.a. Personnes interrogées dans les immeubles de l'enquête « Suivi d'immeubles »

Prénom	Sexe	Âge	Profession	Situation familiale	Statut d'occupation et ancienneté dans le quartier	Durée de l'entretien
Immeuble ancien rue de Suez de « type rapport parisien »						
Suzanne	F	75 ans	Retraitée (ancienne couturière)	Veuve	Résidente depuis 55 ans et propriétaire depuis 45 ans	120 min + 90 min + 100 min + 120 min enregistré
Carine	F	30 ans	Professeur de français agrégée	Célibataire	Locataire depuis 1 an (en colocation avec Paul)	90 min + 60 min + contacts réguliers
Nicole	F	47 ans	Graveuse sur bois	Célibataire	Propriétaire depuis 12 ans	35 min
Sophia	F	26 ans	Architecte	En couple (avec Julien)	Propriétaire depuis 1 an	60 min, enregistré
Florence	F	41 ans	Conseillère au ministère de la défense	Liée à une personne résidant ailleurs	Propriétaire depuis un an réinstallée dans le quartier depuis 7 ans après y avoir vécu enfant	120 min, enregistré
Cristina	F	46 ans	Sans-emploi	Divorcée	Propriétaire depuis 17 ans	40 min
Mouna	F	32 ans	Femme au foyer	Mariée, 3 enfants	Locataire depuis 4 ans	60 min
Lorraine	F	38 ans	Architecte	Célibataire	Locataire depuis 18 ans dans le quartier	40 min, enregistré
Violeta	F	42 ans	Femme de ménage	Mariée (à Nicolae)	Locataire depuis 6 mois (depuis qu'elle a rejoint son mari en France)	35 min
Alice	F	37 ans	Responsable de ressources humaines	Célibataire	Propriétaire depuis 3 ans	120 min, enregistré
Hélène	F	30 ans	Sage-femme	Mariée (à Éric)	Propriétaire depuis 1 an	90 min + 40 min
Géraldine	F	25 ans	Peintre sur verre	Liée à une personne résidant ailleurs	Locataire depuis 3 mois	40 min
Clara	F	32 ans	Avocate	Liée à une personne résidant ailleurs	Propriétaire depuis 6 mois	35 min
Olivier	H	36 ans	Journaliste	Célibataire	Propriétaire depuis 2 ans	120 min, enregistré
Nicolae	H	45 ans	Ouvrier dans le bâtiment	Marié (à Violeta)	Locataire depuis 2 ans	35 min
Albert	H	56 ans	Retraité (ancien enseignant ayant pris sa retraite à 45 ans)	Lié à une personne résidant ailleurs	Propriétaire depuis 24 ans (ne vit plus sur place)	120 min enregistré
Pierre	H	33 ans	Cadre en marketing	Célibataire	Propriétaire depuis 3 ans	40 min
Paul	H	30 ans	Professeur de français agrégé	Lié à une personne résidant ailleurs	Locataire depuis 3 ans (en colocation avec Carine)	90 min + 60 min + contacts réguliers

Pablo	H	47 ans	Employé	Célibataire	Locataire depuis 9 ans	30 min
Julien	H	29 ans	Responsable syndical	En couple (avec Sophia)	Propriétaire depuis 1 an	120 min, enregistré
Farid	H	26 ans	Étudiant	Lié à une personne résidant ailleurs	Hébergé chez un ami depuis 7 mois	40 min
Serge	H	38 ans	Musicien	Lié à une personne résidant ailleurs	Locataire depuis 1 an	40 min
Florent	H	30 ans	Comédien	Lié à une personne résidant ailleurs	Propriétaire depuis 3 ans	80 min, enregistré
Ravi	H	33 ans	Infirmier	Marié	Locataire depuis 9 ans	30 min
Marc	H	43 ans	Comédien	Lié à une personne résidant dans le 19e	Propriétaire depuis 8 ans (ne vit presque plus sur place)	120 min, enregistré
Éric	H	33 ans	Logisticien à Médecins du Monde	Marié (à Hélène)	Propriétaire depuis 1 an	40 min
Immeuble ancien rue Doudeauville de « type 1900 »						
Marion	F	25 ans	Intermittente du spectacle	Liée à une personne résidant ailleurs	Locataire depuis 9 mois (en colocation avec Chloé)	90 min, enregistré
Chloé	F	25 ans	Intermittente du spectacle	Liée à une personne résidant ailleurs	Locataire depuis 9 mois (en colocation avec Marion)	40 min
Adeline	F	30 ans	Journaliste	En couple (avec Guillaume)	Propriétaire depuis 3 ans	90 min, enregistré
Jacqueline	F	65 ans	Retraitée (ancienne bibliothécaire)	Mariée	Propriétaire depuis 23 ans	60 min, enregistré
Horia	F	32 ans	Femme au foyer	Mariée, 2 enfants	Locataire depuis 11 ans	30 min
Colette	F	33 ans	Garde d'enfants	Divorcée, 3 enfants	Locataire depuis 8 ans	35 min
Maria	F	26 ans	Vendeuse	Célibataire, 1 enfant	Locataire depuis 2 ans	40 min, enregistré
Catherine	F	51 ans	Enseignante	Célibataire	Locataire depuis 13 ans	40 min, enregistré
Madeleine	F	71 ans	Retraitée	Veuve	Propriétaire depuis 38 ans	45 min
Amandine	F	29 ans	Styliste	En couple (avec Josué)	Propriétaire depuis 1 an	90 min + 60 min
Josué	H	33 ans	Cadre dans la finance	En couple (avec Amandine)	Propriétaire depuis 1 an	90 min + 60 min
Victor	H	36 ans	Vidéaste	Célibataire	Locataire depuis 5 ans	35 min
Guillaume	H	30 ans	Journaliste	En couple (avec Adeline)	Propriétaire depuis 3 ans	70 min, enregistré
Stéphane	H	35 ans	Employé dans une agence bancaire	Célibataire	Locataire depuis 5 ans	30 min
Immeuble de « type récent » (résidence des années 1970) rue Doudeauville						
Jeanine	F	61 ans	Retraitée	Veuve	Réinstallée chez sa mère (propriétaire) depuis 10	60 min, enregistré + contacts réguliers

Chantal	F	42 ans	Secrétaire de direction	Divorcée, une fille	Locataire depuis 7 ans	45 min
Monique	F	61 ans	Retraitée	Mariée	Propriétaire depuis 17 ans	40 min, enregistré
Sophie	F	26 ans	Cadre commerciale	Célibataire	Locataire depuis 2 ans (en colocation avec Naïma)	45 min
Naïma	F	26 ans	Enseignante	Célibataire	Locataire depuis 2 ans (en colocation avec Sophie)	45 min
Dominique	H	52 ans	Dessinateur-projeteur	Célibataire, 2 enfants adultes	Propriétaire depuis 12 ans	60 min enregistré + 60 min + contacts réguliers
Nicolas	H	24 ans	Étudiant en BTS	Célibataire	Hébergé chez son père (Dominique)	50 min
Luc	H	35 ans	Commercial	Célibataire	Locataire depuis 9 ans	40 min
Jacques	H	67 ans	Retraité	Veuf	Propriétaire depuis 19 ans	40 min
Immeuble de « type faubourien » rue Myrha						
Marielle	F	36 ans	Employée	Célibataire	Propriétaire depuis 8 ans	45 min
Solange	F	53 ans	Sans-emploi	Veuve, 1 fille adulte handicapée qui vit avec elle	Locataire depuis 8 ans	30 min
Ahmed	H	73 ans	Retraité	Veuf	Propriétaire depuis 25 ans	25 min
Immeuble de « type récent » et de logement social, rue Léon						
Salimata	F	39 ans	Femme au foyer	Mariée, 4 enfants	Locataire depuis 3 ans	45 min
Jérôme	H	32 ans	Sans-emploi	Célibataire	Locataire depuis 3 ans	120 min + 90 min
Nader	H	45 ans	Sans-emploi	Marié	Locataire depuis 3 ans	30 min

3.2.b. Personnes interrogées dans d'autres immeubles et citées dans la thèse

Prénom	Sexe	Âge	Profession	Situation familiale	Ancienneté	Durée de l'entretien
Estelle	F	29 ans	Éditrice de livres d'art	En couple (avec Damien)	Propriétaire depuis 1 an	90 min enregistré + 60 min
Nathalie	F	42 ans	Sans-emploi	Célibataire	Locataire depuis 3 ans	40 min
Gwenaëlle	F	37 ans	Animatrice en centre de loisirs	En couple, 2 enfants	Propriétaire depuis 7 ans	40 min
Amélie	F	24 ans	Étudiante	Célibataire	Locataire d'une chambre du Crous	50 min enregistré + contacts réguliers
Clémence	F	26 ans	Cadre dans le marketing	Célibataire	Locataire depuis 2 ans	70 min, enregistré
Damien	H	31 ans	Éditeur de logiciels	En couple (avec Estelle)	Propriétaire depuis 1 an	45 min

3.2.c. Commerçants cités dans la thèse

Véronique	48 ans, a ouvert en 2006 un salon de thé/atelier de couture dans l'un des premiers locaux commerciaux de la Semavip rue Myrha
Mamadou et Aminata	25 et 21 ans, cousins, vendeurs dans la boutique de leur tante rue Myrha (une librairie islamique)
Pape	Tailleur depuis plus de 20 ans dans le quartier, employé successivement dans différentes boutiques
Abdallah	Gérant d'une boulangerie rue de Suez
Moumine	Propriétaire de deux librairies islamiques à Château-Rouge (rue Myrha) et dans le secteur sud de la Goutte d'Or
Hussein	Propriétaire de 3 commerces dans le quartier, un bazar qu'il tient quotidiennement rue de Suez et deux autres locaux qu'il met en location
Ali	Propriétaire d'un commerce alimentaire rue des Poissonniers, une ancienne épicerie banale qu'il a reconvertie dans la vente de produits africains
Francine	Employée dans une poissonnerie rue Dejean
Sylvie	Propriétaire d'une autre poissonnerie rue Dejean

Annexe 3.3. Les questionnaires de l'enquête « Suivi d'immeubles »

3.3.a. Le « Questionnaire immeuble »

1

Marie Chabrol - Université de Poitiers - Mgrinier

- Enquête « Suivi d'immeubles » Château-Rouge - Premier passage -

Questionnaire immeuble

N° Immeuble :

Q1. Date et heure de l'enquête : 31/07/07 19/09/07

Q2. Adresse de l'immeuble : rue de Suez

Q3. Nom de(s) l'informateur(s) : HBat

Q4. Fonction (syndic, gardien...): ancien syndic

A- Physionomie de l'immeuble

Q5. Pouvez-vous m'aider à faire le schéma des bâtiments et des locaux qui s'y trouvent (commerces, bureaux, autres) ?

Plan de Suez

entrée

commerce

Bâtiment A

cour

entrée

Bâtiment B

cour

cour

11-17

2 places pour 2000

2 places + 3 places + 3 places de bureaux

toiture bois lamelle

parcage (1/2 et 3 places)

↓ rue Numa

2

B- Reconstitution de l'histoire des bâtiments

Pourvons nous relier ensemble tous les changements (dont vous avez connaissance) liés à l'histoire de cet immeuble ?

Age	Année	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11
0	1897					
1	1898					
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10	1894					
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20	1894					
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30	1894					
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40	1894					
41						
42						

Q6. Année de construction de l'immeuble

Q7. Statut de l'immeuble

Q8. Changement de propriétaires ou de locataires

Q9. Améliorations + transformations physiques

Q10. Degradations du bâtiment

Q11. Explications complémentaires

Une sacie qui a construit avant les années 1897 -

adant = 1000 d'adour -

location -

[illegible][illegible]

3.3.b. Le « Questionnaire logement »

1

Marie Chabrol - Migrant - CNRS - Université de Poitiers
Enquête logements Châteauneuf-Rouge - Premier passage
Questionnaire logement

Enquête n° : 23

Q1. Date et heure de l'enquête : 15/12/07 12h30-13h40

Q2. Adresse, étage et numéro du logement enquêté :
Immeuble ancien "1900" rue Dardennille
Bât. A

A- Nombre d'occupants et statut d'occupation du logement

Q3. Nombre et description des individus dans chaque ménage (+ éventuellement les personnes hébergées) :

Ménage 1	Ménage 2	Ménage 3
Naxion	Albé	

Q4. Quel est le statut d'occupation de ce logement ?
1- Propriété → Q5
2- Location → Q6 et 7 les 2 nous figurent sur le plan
3- Location logement HLM → Q7
4- Logement gratuit → Q5
5- Autre (Précisez)

B- Informations concernant les propriétaires précédents, le propriétaire actuel et les occupants précédents

Q5. a- Connaissez-vous l'(es) ancien(s) propriétaire(s) de ce logement ?
1- Oui
2- Non

b- Savez-vous pourquoi cette/ces personne(s) a (ont) vendu leur logement ?

c- Pouvez-vous m'indiquer (si vous les connaissez) ses/leurs coordonnées ?

2

Q6. a- Connaissez-vous le propriétaire actuel de ce logement ? Une femme qui habite à Lyon
1- Oui
2- Non

b- Pouvez-vous m'indiquer (si vous les connaissez) ses coordonnées ?
Après Prastigou (Bât. 17e) qui s'occupe de tout

Q7. a- Connaissez-vous l'(es) ancien(s) locataire(s) de ce logement ?
1- Oui
2- Non

b- Savez-vous pourquoi et où cette/ces personne(s) a(ont) déménagé ?

c- Pouvez-vous m'indiquer (si vous les connaissez) ses coordonnées ?

C- Travaux effectués ou à venir

Q8. a- Le logement dans lequel vous vivez a-t-il été l'objet de travaux récemment ?
1- Oui
2- Non

b- Si oui, pourquoi ?

c- Si oui, pouvons-nous les recenser ensemble ? Merci d'indiquer les dates auxquelles ces travaux ont été effectués
4 chambres de bonnes tailles pour faire un appartement de 3 pièces
aménagement total de l'installation cuisine + salle de bain

d- A-t-il été l'objet de travaux sous l'ancien occupant ?
1- Oui
2- Non

e- Si oui, pouvons-nous les recenser ensemble ? Merci d'indiquer les dates auxquelles ces travaux ont été effectués
Naxion et Albé sont les premiers à occuper l'appartement

Q9. a- Votre logement a-t-il connu des éléments de détérioration depuis que vous y êtes installés ?

☒ Oui
☐ Non

b- Si oui, lesquels ? Merci d'indiquer si possible la date ou l'époque vers lesquelles sont survenues ces dégradations.

Appartement qui serait bien au premier abord, mais en fait de l'ordre de 10 ans, 11, 12, 13 ans, problèmes mur, installation électrique défectueuse, peinture qui s'écaille déjà, problèmes d'isolation.

Q10. a- Est-il prévu de réaliser des travaux prochainement ?

☐ Oui
☒ Non
☐ Ne sait pas

b- Pourquoi ? (justifiez toute décision ou absence de décision)	c- Quand et quels types de travaux ?
Seul peut-être installation électrique.	

Q11. Le questionnaire est terminé, je vous remercie beaucoup de votre participation. Avez-vous des choses à rajouter par rapport à ce qui a été dit dans ce questionnaire ?

Il existe un plan des chambres avant travaux + plan de l'appartement transformé. Van le président des copropriétaires s'est fait A-

Q12. Observations de l'enquêteur :

OK pour photos

3.3.c. Le « Questionnaire individu »

Marie Chabrol – Migrations – CNRS – Université de Poitiers
Enquête logements Châteauneuf – Premier passage
Questionnaire individu

Enquête n°: 23

Q1. Date et heure de l'enquête: 15/12/07 12h30-13h40

Q2. Nom et prénom de l'enquête: Maxien

Q3. Adresse, étage et numéro du logement enquêté: Immeuble ancien
"1900" rue Dardenville

A- Caractéristiques générales de l'individu

Q4. Sexe: 1- Masculin 2- Féminin

Q5. Position familiale ou situation par rapport aux autres occupants du logement: 1- Conjoint(e) 2- Enfant (précisez rang) 3- Parent (précisez degré) 4- Colocataire 5- Ami 6- Autre (précisez)

Q6. Statut d'occupation du logement: 1- Propriétaire 2- Locataire 3- Sous-location 4- Hébergé 5- Logé gratuit 6- Autre (précisez)

Q7. Situation matrimoniale: 1- Célibataire 2- En couple 3- Marié 4- Divorcé 5- Veuf 6- Lié à une personne ne résidant pas dans ce logement. Précisez-vous préciser son lieu de résidence ? 10e

Q8. Catégorie professionnelle: Êtes-vous: 1- Étudiant 2- Au foyer 3- Au chômage 4- Actif à plein temps 5- Actif à temps partiel 6- Retraité 7- Autre (précisez)

Q9. Quelle activité exercez-vous actuellement / Quelle est la dernière activité que vous avez exercée ?
Théâtre Nôgdon le week-end
Saint-Denis

Q10. Où se trouve votre lieu de travail / d'études et quel mode de transport utilisez-vous pour vous y rendre ?
Saint-Denis (pour 2 semaines) - Saint-Denis, G. Vaux

B- Parcours résidentiel et personnel

Pouvons-nous reconstituer ensemble votre parcours résidentiel et personnel jusqu'à l'installation dans ce logement ?

Q11. Année de naissance	Q12. Année	Q13	Q14	Q15	Q16	Q17
1	1983	Drancy	3 pièces	2		
2						
3	1986	9e	3 pièces	2		
4						
5						
6						
7						
8						
9	1992	9e	6 pièces	2		
10						
11						
12						
13	1996	10e	6 pièces	1		
14						
15						
16						
17	2000					
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24	2007	Châteauneuf	3 pièces	2		
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						
44						

	Age	Années	Q12	Q13	Q14	Q15	Q16
	45						
	46						
	47						
	48						
	49						
	50						
	51						
	52						
	53						
	54						
	55						
	56						
	57						
	58						
	59						
	60						
	61						
	62						
	63						
	64						
	65						
	66						
	67						
	68						
	69						
	70						
	71						
	72						
	73						
	74						
	75						
	76						
	77						
	78						
	79						
	80						
	81						
	82						
	83						
	84						
	85						
	86						
	87						
	89						
	90						

Q18. a- Au total, nombre d'années passées dans ce logement : 12 ans, b- dans ce quartier : 9 ans

Q19. En fait, pourquoi êtes-vous venus installer dans ce logement, au sein de ce quartier ?
Vivants à l'instar, en cela dans le 19e arrondissement
secondaire - ont été les 23 années travaillant car tout est intermédiaire
du 19e arrondissement - PAP au départ, mais trop cher → alors elle quitte Vite et a
floré. 30€ d'appt (chaque 30€ d'APL) donc avec charge → 30€ & 30€

C- Projets résidentiels

Q20. a- Envisagez-vous de changer de logement ?

1. Oui
2. Non
3. Ne sait pas

b- Pourquoi ?
(Justifier toute décision de quitter le logement, s'il y a une absence de décision)
oui ; parce que depuis 18 ans
avec son cousin, travaillerait
à l'hôtel avec lui

c- Où et quand souhaitez-vous déménager ?
pas avant sept. 2008

D- Connaissance et perception du quartier

Q21. Quelle connaissance aviez-vous du quartier de Châteauboulevard et de la Goutte d'Or avant de vous y installer ?
connaissais pas très bien, mais après réflexion
mais, en copie qui était fait à côté de moi, j'ai rempli un avis
parfois en se posant
au premier abord, n'était pas trop intéressé

Q22. Quelle image vous faisiez-vous du quartier avant de vous y installer ?
un peu sale, pauvre

Q23. Comment décrivez-vous ce quartier par rapport au reste de Paris ?
"pas représentatif de Paris"
un quartier en plein à part - Un peu un quartier
afrique pour eux c'est pas Paris "c'est pas comme le
centre", c'est pas comme le Ht

Q24. Pourriez-vous me donner 3 mots qui pour vous qualifient ce quartier aujourd'hui ?
peut-être - chateauboulevard - espace

Annexe 3.4. Le questionnaire de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge »

3.4.a. Le questionnaire

Enquête sur les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge
Paris - 18^{ème} arrondissement

MERCI DE PRENDRE 5 MINUTES POUR REPONDRE A CE QUESTIONNAIRE

Q1. N° du questionnaire : 8 Q2. Nom de l'enquêteur : P.C

Q3. Date de l'enquête : 16/05/09 Q4. Heure du début de l'enquête : 14h05

Q5. Lieu de l'enquête (nom de la rue ou description) : 16^{ème} Q6. L'enquête se déroule :
☒ seul ☐ accompagné de 1..... personnes dont 1..... enfants

Je voudrais vous poser quelques questions sur votre lieu de résidence

Q7.1. Quel est votre code postal : 75018
Si 75018 → Q7.2. Précisez le quartier : 1.....
Si Château-Rouge → Q7.3. Depuis quand résidez-vous dans le quartier : 1.....

Q8.1. Si vous ne résidez pas à Château-Rouge, y avez-vous déjà résidé :
☐ Oui ☒ Non
Si oui → Q8.2. Pour quelles raisons avez-vous déménagé : 1.....

Q9. Si vous ne résidez pas à Château-Rouge, quel moyen de transport avez-vous utilisé pour venir dans le quartier ?
☒ Transport en commun (métro, bus, RER) TGV + métro
☐ Vélo
☐ 2 roues (motocyclette ou vélo)
☐ Taxi
☐ Marche à pied
Autres (précisez : 1.....)

Je voudrais maintenant vous poser quelques questions concernant votre présence ici

Q10. Quelles sont les raisons qui vous ont amené à être ici ? Plusieurs réponses sont possibles.
☒ Commerces → Q11
☐ Rester à la maison → Q15
Dans le cadre du travail → Q15
Transit vers autre quartier → Q15
Autres (précisez : 1.....) → Q15

Q11. Si ce sont des raisons liées aux commerces, quels types de produits allez-vous acheter ou venez-vous d'acheter (si c'est déjà fait) ?
alimentaire + vêtements

Q12. Pourquoi faites-vous vos courses à Château-Rouge ?
parce que mon père est africain... tout ce que je mange c'est que j'achète... c'est là et c'est moins cher... j'y en a, mais ce que j'ai constaté c'est qu'on voit une grosse différence.

Q13.1. Faites-vous la totalité de vos courses à Château-Rouge ?
☐ Oui ☒ Non
Si non → Q13.2. Où allez-vous pour compléter ?
supermarché près de chez moi

Q14. Selon quelle fréquence faites-vous des achats à Château-Rouge ?
☐ Tous les jours
☐ Une à plusieurs fois par semaine
☒ Une à plusieurs fois par mois 1 fois par mois toujours en TGV
☐ Autres (précisez : 1.....)

Je voudrais maintenant vous poser des questions sur la perception que vous avez de ce quartier

Q15. Pourriez-vous me donner 3 mots qui pour vous décrivent Château-Rouge :
1. Ne veut pas répondre à cette question

Q16. Selon vous, qui fréquente ce quartier ?
des gens qui vivent de l'air, comme partout... on ne peut pas vraiment répondre

Q17.1. Selon vous, y a-t-il assez de commerces dans le quartier ?
☒ Oui ☐ Non
Si non → Q17.2. Selon vous, que manque-t-il dans le quartier ?
il y en a presque tout

Je voudrais maintenant vous demander quelques renseignements vous concernant

Q18. Sexe (à l'enquêteur de remplir) :
☐ Masculin ☒ Féminin

Q19. Année de naissance : 1965

Q20. Lieu de naissance : 1. Zaïre (Roc)

Q21. Quelle profession ou activité exercez-vous ?
attend qu'on lui donne le papier pour travailler

2

Q22. Le questionnaire est terminé, je vous remercie de votre participation. Avez-vous des remarques particulières à ajouter par rapport au lieu où nos sommes, ou au questionnaire ?

Q23. Commentaires de l'enquêteur sur le déroulement de l'enquête.

- questionnaire interrompu par un coup de téléphone

- enquêteur qui a répondu très énermé "je suis devant KFC"

- ami qui est arrivé pendant la pénalité du questionnaire

- enquêteur pense de finir, n'a pas voulu répondre à certaines questions -

Annexe 3.4.b. La grille de refus

Caractéristiques des personnes refusant de répondre à l'enquête

Nom de l'enquêteur : D. G

Date : 14/05

Refus n°	Localisation précise	Heure	Sexe	Se déplace seul ou X individus dont x enfants	Autres éléments de description des individus refusant l'enquête	Motivation du refus (selon lui ou sinon selon vous)
1	Métro	11h05	M	seul		au téléphone
2	Métro	11h05	M	seul		très fat
3	Métro	11h15	M	seul		trénu
4	Métro	11h15	F	seul		pas le tps
5	Métro	11h15	M	seul	parlant pas français	
6	Métro	11h2	F	2		pas le tps
7	Métro	11h3	F	3-1		pas envie
8	Métro	11h3	M	seul		vacances
9	M	11h5	M	seul		veut pas parler de question
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						

Annexe 6.1. Typologie des catégorisations employées par l'ensemble des enquêtés (résidents et non-résidents) pour décrire les usagers de Château-Rouge

Q16. Catégorisation « raciale ou ethnique » généralisante
à 99% les immigrés
les Noirs
des races noires, des Maghrébins, on peut pas parler plus fort sinon on est taxé de racisme
la communauté noire, les Arabes, les Indiens
30 Africains pour 2 Blancs, on est obligés de faire avec
surtout des personnes d'origine africaine, des Maghrébins, des Noirs
les populations de couleur et les maghrébins
les populations africaines, qui parlent comme s'ils étaient seuls au monde, les flics passent et ne disent rien
tous les immigrés africains, antillais
majoritairement des Africains

Q16. Catégorisation « nationalité précise »
beaucoup d'Ivoiriens, peu de Sénégalais
trop de Congolais
des populations d'Afrique centrale, Congo, Zaïrois
des Africains français
des Congolais, des Guinéens, des Arabes, des Français, toutes les nationalités
des Maliens, des Sénégalais, des Congolais, des Camerounais, des Gabonais, des Ivoiriens...
à l'époque c'était le Zaïre, maintenant c'est la République Démocratique du Congo
des gens du Cameroun, du Bangladesh, du Congo, de Côte d'Ivoire
beaucoup les Zaïrois
des Africains européens qui connaissent bien la cuisine africaine, amateurs de tissus

Q16. Catégorie « diversité, multitude »
beaucoup de monde, tout le monde : pas que des Africains
tout le monde, toutes les races, toutes les personnes confondues
la moitié du globe
toutes les communautés : Afrique, Inde, Pakistan, Maghreb
c'est multiracial, toutes les cultures, les religions, il y a beaucoup de nationalités comme à Londres
des Africains entre autres, mais c'est varié car tout le monde vient se rencontrer
tous les peuples de la terre
tout le monde, toutes les nationalités
beaucoup, beaucoup de monde
tout le monde, c'est la diversité au sens le plus large

Q16. Catégorie d'usage
des gens qui viennent pour faire leurs courses
des Arabes qui prient
des commerçants, des toxicos
les Africains pour acheter mais pas pour vivre
des Africains pour les courses et des musulmans pour la mosquée (surtout le vendredi, la rue est pleine)
surtout des gens attirés par les commerces exotiques
les habitants, plus les gens venant faire de la vente à la sauvette, des Africains venant de partout pour le marché, des drogués
les gens qui n'ont rien à faire, qui sont là pour traîner et embêter les gens, des drogués
ceux qui y vivent ou ceux qui y font des courses
des touristes, des dealers, des toxicomanes, des trafiquants de tous genres, des revendeurs, des policiers

Q16. Catégorie résidentielle
ceux qui viennent de la banlieue ou de province : pas les gens d'ici
pas ceux du quartier en majorité
les habitants et des populations de l'extérieur pour les commerces
des habitants principalement
des Africains de banlieue pour des achats, des habitants du 18ème
des Africains de tout Paris et de la banlieue, pour les courses, la famille
les habitants, les banlieusards
des gens qui viennent de loin, de partout
tout le monde vient de province, ils n'habitent pas ici
les résidents et les acheteurs, ainsi que des gens de banlieue

Q16. Catégorie sociale
des pauvres, des gens qui ont pas beaucoup d'argent
des ouvriers
des bobos, des gens en situation difficile
les bobos
des classes moyennes
la communauté immigrée et les Français moyens
les immigrés, les classes populaires
les gens qui sont dans la pauvreté
les couches populaires
des gens aux petits moyens

Q16. Catégorie d'âge
des gens matures
des jeunes des autres quartiers
des personnes âgées françaises, des personnes âgées maghrébines
des jeunes de 18 à 45 ans
des jeunes de moins de 30 ans, des papas et des mamans africains
des jeunes, des vieux, tout le monde, c'est mixte
des jeunes, des vieux, des hommes, des femmes, des Blancs, des Noirs...

Q16. Catégorisation temporelle
la nuit des putes et des toxicos, le jour des Africains pour les commerces
des étrangers le jour, des toxicos la nuit
les gens qui y habitent, les consommateurs de drogue (le soir surtout)
le week-end : des Africains, en semaine : quartier bobo depuis 3, 4 ans
des jeunes le week-end pour l'Olympic Café
cela dépend des jours, c'est le rendez-vous des communautés
des Africains, le samedi surtout pour la coiffure et les produits exotiques
les gens qui viennent le week-end pour faire leurs courses (produits exotiques)
la communauté africaine et des résidents depuis longtemps

Q16. Catégorisation d'un autre type
des classes de mauvaise moralité
des gens à histoires
la personne avec qui j'ai rendez-vous
des êtres humains, comme moi, mais des délinquants
mes amis
la famille, les amis
des drogués, des personnes très à l'écart de la société, des sans papiers, des exclus

Source : M. Chabrol, Enquête sur *Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge*, 2009.

Bibliographie

- Abbott, A., 2010, À propos du concept de Turning Point, in Bessin, M., Bidart, C., Grossetti, M., *Les sciences sociales face aux ruptures et à l'événement*, Paris, La Découverte, pp. 187-211.
- Adams, A., 1977, *Le long voyage des gens du fleuve*, Paris, L'Harmattan, 243 p.
- Agier, M., 1983, *Commerce et sociabilité : les négociants du quartier Zongo de Lomé (Togo)*, Paris, ORSTOM, 317 p.
- Alioua, M., 2008, À la rencontre de la sociologie d'Alain Tarrius. Du paradigme de la mobilité au territoire circulaire, *e-migrinter*, n°1, pp. 7-19.
- APUR, 1998, Quartiers anciens, approches nouvelles, *Paris-Projet* n°32-33, Paris, APUR, 196 p.
- APUR, 2003, *Commerces et espaces publics à Château-Rouge. Éléments pour un diagnostic*, Paris, APUR, 55 p.
- APUR, 2007a, *Résorption de l'Habitat indigne à Paris 2002-2007*, Paris, APUR, 51 p.
- APUR, 2007b, *Premier bilan des relogements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain à Paris*, Paris, APUR, 25 p.
- Arbonville, D., Brun, J., 2003, Choix résidentiels, in Segaud, M., Brun, J., Driant, J.C (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 69-72.
- Arborio, A.-M., Fournier, P., 2005 [1999], *L'enquête et ses méthodes. L'observation directe*, Paris, Armand Colin, 128 p.
- Archaeomedes, 1998, *Des oppida aux métropoles : archéologues et géographes en vallée du Rhône*, Paris, Anthropos, 280 p.
- Archives de Paris, 2004, *Nomenclature officielle des voies publiques et privées*, 10^{ème} édition, 717 p.
- Ascher, F., 1995, *Metapolis ou l'avenir des villes*, Paris, Odile Jacob, 345 p.
- Ascher, F., 1998, La fin des quartiers?, in Haumont, N. (dir.), *L'urbain dans tous ses états. Faire, dire, vivre la ville*, Paris, L'Harmattan, pp. 183-201.
- Audebert, C., Ma Mung, E. (dir.), 2007, *Les nouveaux territoires migratoires : entre logiques globales et dynamiques locales*, HumanitarianNet, Université de Deusto, Bilbao, 308 p.
- Authier, J.-Y., 1989, Commerces et commerçants d'un espace en mutation. Le quartier Saint-Georges à Lyon, *Revue de géographie de Lyon*, vol. 64, n°2, pp. 63-69.
- Authier, J.-Y., 1993, *La vie des lieux. Un quartier du Vieux Lyon au fil du temps*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 208 p.
- Authier, J.-Y., 1996, Mobilités résidentielles et effets de recomposition dans les processus de réhabilitation des quartiers anciens centraux, in Haumont, N. (dir.), *La ville : agrégation et ségrégation sociale*, Paris, L'Harmattan, pp. 143-159.
- Authier, J.-Y., 1998, Mobilités et processus de gentrification dans un quartier réhabilité du centre historique de Lyon, in Dansereau, F., Grafmeyer, Y., *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, pp. 335-352.
- Authier, J.-Y., 2001, Les rapports au quartier, in Authier, J.-Y. et al., *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos, pp. 133-169.

- Authier, J.-Y., 2002, Habiter son quartier et vivre en ville, *Espaces et Sociétés*, n°108-109, pp. 89-110.
- Authier, J.-Y., 2003a, La gentrification du quartier Saint-Georges à Lyon : un côtoiement de mobilités différenciées, in Bidou-Zachariasen (dir.), *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes & Cie, pp. 105-126.
- Authier, J.-Y., 2003b, Quartier, in Segaud, M., Brun, J., Driant, J.C (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 355-357.
- Authier, J.-Y. (dir.), 2001, *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos, 214 p.
- Authier, J.-Y., Bensoussan, B., 2001, Introduction, in Authier, J.-Y. et al., *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos, pp. 1-19.
- Authier, J.-Y., Bacqué, M.-H., Guérin-Pace, F., 2007, *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, 293 p.
- Authier, J.-Y., Bonvalet, C., Lévy, J.-P., 2010, *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 428 p.
- Authier, J.-Y., Lévy, J.-P., 2010, Rester ou partir ? La construction sociale des choix résidentiels des habitants des quartiers anciens centraux, en France, in Authier et al., *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, pp. 123-148.
- Baccaïni, B., 2003, Mobilité résidentielle, in Segaud, M., Brun, J., Driant, J.-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 298-299.
- Bacqué, M.-H. (dir.), 2005, *Projets urbains en quartiers anciens. La Goutte d'Or, South End*, PUCA, 239 p.
- Bacqué M.-H., Fijalkow Y., 2006, En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000), *Sociétés contemporaines*, n°63, pp. 63-83.
- Bacqué, M.-H., Fol, S., 2007, L'inégalité face à la mobilité : du constat à l'injonction, *Revue Suisse de Sociologie*, Vol. 33 (1), pp. 89-104.
- Bacqué, M.-H., Lévy, J.-P., 2009, Ségrégation, in Stébé, J.-M, Marchal, H., *Traité sur la ville*, Paris, PUF, pp. 303-352.
- Bacqué, M.-H., Vermeersch, S., 2007, *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Ivry-sur-Seine, Les Éditions Ouvrières, 175 p.
- Bacqué, M.-H., Fijalkow, Y., Flamand, A., Vermeersch, S., 2010, « Comment nous sommes devenus HLM », les opérations de mixité sociale à Paris dans les années 2000, *Espaces et Sociétés*, n°140-141, pp. 93-109.
- Barbary, O., Dureau, F., 1993, Des citoyens en mouvement. Analyse des pratiques résidentielles à Quito (Équateur), *Cahiers des Sciences humaines*, Paris, ORSTOM, vol. 29, n°2-3, pp. 395-418.
- Bassand, M.-C., Brulhardt, M., 1980, *Mobilité spatiale*, Saint-Saphorin, Georgi, 300 p.
- Battegay, A., 1992, L'actualité de l'immigration dans les villes françaises : la question des territoires ethniques, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 8, n°2, pp. 83-99.
- Battegay, A., 2003, Les recompositions d'une centralité commerçante immigrée : la Place du Pont à Lyon, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 19, n°2, pp. 9-22.
- Bava, S., 2000, Reconversions et nouveaux mondes commerciaux des Mourides à Marseille, *Hommes et Migrations*, 1224, pp. 46-55.
- Bergeron, L., 2002, Préface, in Roncayolo, M., *Lectures de villes : formes et temps*, Marseille, Parenthèses, pp. 5-7.

- Berthomière, W., Hily, M.-A., 2006, Décrire les migrations internationales. Les expériences de la co-présence, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, pp. 67-82.
- Berthomière, W., Rozenholc, C., 2008, « Qui n'a pas rêvé, en flânant sur le boulevard des villes, d'un monde qui (...) débiterait avec les intentions ? » La rue comme figuration de formes « d'être au monde » (sud Tel Aviv, 2005-2008), communication lors du colloque *Où en est la rue face à la globalisation*, Bordeaux, 27-28 novembre, 2008, 10 p.
- Bertoncello, B., 2009, Entrepreneurs migrants africains à Marseille : jeux d'acteurs pour activités commerciales internationales, in Cortès, G., Faret, L., *Les circulations transnationales. Lire les turbulences migratoires contemporaines*, pp. 165-174.
- Bertoncello, B., Bredeloup, S., 2004, *Colporteurs africains à Marseille : un siècle d'aventures*, Paris, Autrement, 167 p.
- Bertoncello, B., Dubois, J., 2010, *Marseille Euroméditerranée, accélérateur de métropole*, Marseille, Parenthèses, 269 p.
- Bessin, M., Bidart, C., Grossetti, M. (dir.), 2010, *Les sciences sociales face aux ruptures et à l'événement*, Paris, La Découverte, 397 p.
- Bidou, C. 1984, *Les Aventuriers du quotidien : essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, PUF, 200 p.
- Bidou-Zachariasen, C. (dir.), 2003a, *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de revitalisation des centres*, Paris, Descartes & Cie, 268 p.
- Bidou-Zachariasen, C., 2003b, Gentrification : le tabou français, *Esprit*, n°303, pp. 62-64.
- Bidou-Zachariasen, C., 2004, Les classes moyennes : définitions, travaux et controverses, *Éducation et Sociétés*, n°14, pp. 119-134.
- Bidou-Zachariasen, C., Poltorak, J.-F., 2008, Le « travail » de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire, *Espaces et Sociétés*, n°132-133, pp. 107-124.
- Blanc, M., 1979, De la rénovation urbaine à la restauration, *Espaces et Sociétés*, n°30-31, pp. 5-14.
- Blanc, M., Bidou-Zachariasen, C., 2010, Éditorial, *Espaces et Sociétés*, n°140-141, pp. 9-20.
- Blanc-Chaléard, M.-C., 1999, Les trois temps du bal musette ou la place des étrangers (1880-1960), in Robert, J.-L., Tartakowsky, D. (dir.), *Paris le peuple : XVIII^e-XX^e siècle*, Publications de la Sorbonne, pp. 77-90.
- Blidon, M., 2008a, Prendre la partie pour le tout. Quartier et identité gays, une évidence trompeuse, in Filipova, E., Guerin-Pace, F. (dir.), *Ces lieux qui nous habitent*, Paris, Éditions de l'Aube, pp. 255-274.
- Blidon, M., 2008b, Le quartier comme construction : les représentations du Marais, in Rhein, C. (dir.), *Regards sur les quartiers parisiens : contextes spatiaux, usages politiques et pratiques citadines*, rapport de recherche, contrat Ville de Paris n°DASCO/2004-168, Paris, UMR Géographie-cités, pp. 181-203.
- Bonacich, E., Modell, J., 1980, *The Economic Basis of ethnic solidarity : Small business in the japanese american community*, Berkeley, Los Angeles, London, University of California Press, 290 p.
- Bonnin, P., Villanova, R. (dir.), 1999, *D'une maison l'autre : parcours et mobilités résidentielles*, Grane, Creaphis, 371 p.
- Bonnin, P., Villanova, R., 2003, De la double résidence, in Segaud, M., Brun, J., Driant, J.C (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 372-376.

- Bonvalet, C., Brun, J., 1998, Logement, mobilités et trajectoires résidentielles, *in* Segaud *et al.*, *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 312-318.
- Bonvalet, C., Brun, J., 2002, État des lieux des recherches sur la mobilité résidentielle en France, *in* Lévy, J.P., Dureau F., (eds), *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en question*, Paris, L'Harmattan, Coll. Habitat et sociétés, pp. 15-64.
- Bonvalet, C., Dureau, F., 2000, Les modes d'habiter : des choix sous contraintes, *in* Dureau *et. al.*, *Métropoles en mouvement*, Paris, Anthropos, pp. 131-153.
- Bonvalet, C., Fribourg, A.-M. (dir.), 1990, *Stratégies résidentielles*, Paris, Éditions de l'INED, 459 p.
- Bonvalet, C., Ogg, J., 2009, *Les baby-boomers : une génération mobile*, Paris, Éditions de l'Aube, 253 p.
- Boquet, Y., 2007, Les boutiques d'aéroport, communication lors du colloque *Commerce et mobilités*, 13, 14 et 15 septembre 2007, Université de Bourgogne.
- Bosc, S., 2008, *Sociologie des classes moyennes*, Paris, La Découverte, 122 p.
- Bougras, E., 2008, *Analyse des mutations immobilières de la Goutte d'Or entre 2000 et 2005*, Mémoire de Master 1, Université Paris 7-Diderot, 94 p.
- Bouillon, F., 2009a, *Les mondes du squat, anthropologie d'un habitat précaire*, Paris, PUF, 245 p.
- Bouillon, F., 2009b, *Squats, un autre point de vue sur les migrants*, Paris, Éditions Alternatives, 140 p.
- Boulin, J.-Y., Mückenberger, U., 2002, *La ville à mille temps*, La Tour d'Aigues, L'Aube/DATAR, 221 p.
- Bouly de Lesdain S., 1999a, *Femmes camerounaises en région parisienne. Trajectoires migratoires et réseaux d'approvisionnement*, Paris, L'Harmattan, 241 p.
- Bouly de Lesdain S., 1999b, Château-Rouge, une centralité africaine à Paris, *Ethnologie française*, n°XXIX (1) : p. 86-99.
- Bourdieu, P., 1979, *La Distinction. Critique sociale du jugement*, Paris, Éditions de Minuit, 670 p.
- Bourdin, A., 1979, Restauration/réhabilitation : l'ordre symbolique de l'espace néo-bourgeois, *Espaces et Sociétés*, n°30-31, pp. 15-35.
- Bourdin, A., 1984, *Le patrimoine réinventé*, Paris, Presses Universitaires de France, 239 p.
- Bourdin, A., 2008, Gentrification : un « concept à déconstruire », *Espaces et Sociétés*, n°132-133, pp. 23-38.
- Bousquel, F., 2006, *Mémoire des rues. Paris, 18^e arrondissement 1900-1940*, Paris, Parimagine, 191 p.
- Bozon, M., 1984, *Vie quotidienne et rapports sociaux dans une petite ville de province : la mise en scène des différences*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 300 p.
- Bredeloup, S., 1989, *Négociants au long cours. Rôle moteur du commerce dans une région de Côte d'Ivoire en déclin*, Paris, L'Harmattan, 318 p.
- Bredeloup, S., 2001, Marseille, carrefour des mobilités africaines, *in* Peraldi, M., (dir.), *Cabas et containers. Activités marchandes informelles et réseaux migrants transfrontaliers*, Paris, Maisonneuve & Larose, pp. 65-106.
- Bredeloup, S., 2002, Routes africaines, *in* Peraldi, M., (dir.), *La fin des norias ? Réseaux migrants dans les économies marchandes en Méditerranée*, Toulouse, Maisonneuve & Larose, pp. 269-285.

- Bredeloup, S., 2003, Le migrant africain et la ville étrangère, in C. Coquery-Vidrovitch (dir.), *Être étranger et migrant en Afrique au XX^e siècle. Enjeux identitaires et modes d'insertion*, Paris, L'Harmattan, vol. II, pp. 53-61.
- Bredeloup, S., Bertoncello, B., 2009, Hong-Kong, Guangzhou, Yiwu : de nouveaux comptoirs africains en Chine, *Critique Internationale*, 3, N°44, pp. 105-121.
- Breitman, M., Culot, M. (dir.), 1988, *La Goutte d'Or, Faubourg de Paris*, Paris, Hazan, 306 p.
- Brody, J., 1987, Le quartier de la rue des Rosiers ou l'histoire d'un cheminement, in Gutwirth, J., Petonnet, C. (dir.), *Chemins de la ville : enquêtes ethnologiques*, Paris, Editions du CTHS, pp. 85-102.
- Brody, J. (dir.), 2005, *La rue*, Toulouse, Presses Universitaires du Mirail, 311 p.
- Brulhard, M.-C., Bassand, M., 1981, La mobilité spatiale en tant que système, *Revue suisse d'économie politique et de statistique*, vol. 3, 505-519.
- Brun, J., 1990, Mobilité résidentielle et stratégies de localisation, in Bonvalet, C., Fribourg, A.-M. (dir.), *Stratégies résidentielles*, Paris, Éditions de l'INED, pp. 299-312.
- Brun, J., 1993, La mobilité résidentielle et les sciences sociales. Transfert de concept et questions de méthodes, *Les Annales de la recherche urbaine*, n°59-60, pp. 2-14.
- Burgess, E. W., 2004 [1925], La croissance de la ville. Introduction à un projet de recherche, in Grafmeyer, Y., Joseph, I., *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Flammarion, pp. 131-147.
- Butler, T., 2003, Living in the bubble : gentrification and its « others » in North London, *Urban Studies*, 2003, vol. 40, n°12, pp. 2469-3486.
- Capron, G., 1997, Les centres commerciaux à Buenos Aires, *Les Annales de la Recherche urbaine, Échanges/Surfaces*, n°78, pp. 55-63.
- Castells, M., 1972, *La question urbaine*, Paris, Maspero, 451 p.
- Chabrol, M., 2006, *Château-Rouge. Étude des perceptions d'un quartier pluritechnique et commercial en transformation*, Mémoire de Master 2 Recherche, Université de Poitiers, 165 p.
- Chalvon-Demersay, S., 1984, *Le Triangle du XIV^e : des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris, Édition de la Maison des sciences de l'homme, 1984, 176 p.
- Chapoulie, J.-M., 2001, *La tradition sociologique de Chicago 1892-1961*, Paris, Seuil, 490 p.
- Chapoulie, J.-M., 2002, La tradition de Chicago et l'étude des relations entre les races, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 18, n°3, pp. 9-24.
- Chardonnel, S., 2001, La time-geography : les individus dans le temps et dans l'espace, in Sanders, L., 2001, *Modèles en analyse spatiale*, Paris, Lavoisier, pp. 129-156.
- Charle, C., 1991, *Histoire sociale de la France au XIX^e siècle*, Paris, Seuil, 312 p.
- Charmes, E., 2006, *La rue, village ou décor ? Parcours dans deux rues de Belleville*, Paris, Creaphis, 157 p.
- Chauvel, L., 2001, Le retour des classes sociales ?, *Revue de l'OFCE*, n°79, pp. 315-359.
- Chenu, A., Tabard, N., 1993, Les transformations socioprofessionnelles du territoire français, 1982-1990, *Population*, pp. 1735-1770.
- Chesneaux, J., 1997, Habiter le temps. Port Moresby et ses temporalités éclatées, *Terrain*, 29, pp. 19-30.
- Chevalier, L., 1950, *La formation de la population parisienne au XIX^e siècle*, Paris, PUF, 312 p.

- Chevalier, L., 1958, *Classes laborieuses et classes dangereuses à Paris pendant la première moitié du XIX^e siècle*, Paris, Plon, 566 p.
- Chevalier, L., 1985 [1967], *Les Parisiens*, Paris, Hachette, 450 p.
- Chevalier, L., 1988, Introduction, in Breitman, M., Culot, M. (dir.), 1988, *La Goutte d'Or, Faubourg de Paris*, Paris, Hazan, pp. 7-14.
- Chevalier, S., 2003, Le décor domestique, une mise en scène de soi, in Segaud, M., Brun, J., Driant, J.C (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 107-110.
- Chombart de Lauwe, P.-H. (dir.), 1952, *Paris et l'agglomération parisienne*, Paris, PUF, 2 vol., 370 p.
- Choplin, A., 2009, *Nouakchott. Au carrefour de la Mauritanie et du monde*, Paris, Khartala-Prodig, 366 p.
- Clerval, A., 2008a, Les anciennes cours réhabilitées des faubourgs : une forme de gentrification à Paris, *Espaces et Sociétés*, n°132-133, pp. 91-106.
- Clerval, A., 2008b, *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, Thèse de doctorat en géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 612 p.
- Clerval, A., 2010, Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris, *Cybergeo : European Journal of Geography*, Espace, Société, Territoire, article 505, mis en ligne le 19 juillet 2010, modifié le 19 juillet 2010. URL : <http://cybergeo.revues.org/index23231.html>. Consulté le 16 septembre 2010.
- Clerval, A., 2011, L'occupation populaire de la rue : un frein à la gentrification ?, *Espaces et sociétés*, n°144-145, pp. 55-71.
- Coing, H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, Les éditions ouvrières, 292 p.
- Coing, H., 2007, *Les enjeux de l'action publique et les dynamiques sociales : 1960-2000*, communication présentée lors de l'atelier « Action publique locale et dynamiques sociales », Regards croisés sur la rénovation urbaine 1960-2000, GIS – Réseau socio-économie de l'habitat, Université de Paris I, 01/02/2007.
- Collet, A., 2010, *Génération de classes moyennes et travail de gentrification. Changement social et changement urbain dans le Bas-Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005*, Thèse de doctorat de sociologie, Université Lyon 2, 657 p.
- Combeau, Y., 2009, *Histoire de Paris*, Paris, Paris, Presses Universitaires de France, 127 p.
- Condominas, G., 1965, *L'exotique est quotidien*, Paris, Plon, 538 p.
- Coolos, B., Taffin, C., 1998, Mobilité résidentielle et statut d'occupation, in Segaud et al., *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 110-119.
- Corbillé, S., 2007, Ethnologie en ville et gentrification. Du terrain à l'objet, *Ethnologie française*, 2, pp. 353-360.
- Cornuel, D., 2010, Choix résidentiels et analyse économique, in Authier, J.-Y., Bonvalet, C., J.-P., Lévy, *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, pp. 15-34.
- Cornuel, D., Duriez, B., 1983, *Le mirage urbain. Histoire du logement à Roubaix*, Paris, Anthropos, 219 p.
- Cosnier, J., 2001, L'éthologie des espaces publics, in Grosjean, M., Thibaud, J.-P., *L'espace urbain en méthodes*, Marseille, Parenthèses, pp. 12-28.
- Courgeau, D., 1973, Migrants et migrations, *Population*, n°1, 95-129.

- Courgeau, D., 1988, *Méthodes de mesure de la mobilité spatiale : migrations interne, mobilité temporaire, navettes*, Paris, INED, 301 p.
- Courgeau, D., 1999, Préface, in GRAB, *Biographies d'enquêtes. Bilan de 14 collectes biographiques*, Paris, INED, pp. IX-XVI.
- Courgeau, D., Lelièvre, E., 1996, Changement de paradigme en démographie, *Population*, 51, 3, pp. 645-654.
- Courgeau, D., Lelièvre, E., 2001, L'analyse démographique des biographies, in G. Caselli, J. Vallin, G., Wunsch, *Démographie : analyse et synthèse I. La dynamique des populations*, Paris, Ined, pp. 503-517.
- Coutant, I., 2000, *Politiques du squat, scènes de la vie d'un quartier populaire*, Paris, La Dispute, 221 p.
- Dansereau, F., 1985, La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord américaine, *Sociologie du travail*, vol. 21, n°2, pp. 191-205.
- Dejean, F., 2008, Visibilité et invisibilité des églises évangéliques et pentecôtistes issues de l'immigration : une quête de reconnaissance, *e-migrinter*, n°4, pp. 37-46.
- Demazière, C., 2000, *Entreprises, Développement économique et Espace urbain*, Paris, Anthropos, 189 p.
- De Rudder, V., 1984, Trois situations de cohabitations pluri-ethniques à Paris, *Espaces et Sociétés*, n°45, pp. 43-59.
- De Rudder, V., 1987, *Autochtones et immigrés en quartier populaire : du marché d'Aligre à l'Îlot Chalon*, Paris, CIEMI, L'Harmattan, 1987, 234 p.
- De Rudder, V., 2002, De l'urbain au social : le « cycle des relations raciales », *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 18, n°3, pp. 41-53.
- Desse, R.-P., 2002, Les centres commerciaux français, futurs pôles de loisirs ?, *Flux*, n°50, pp. 6-19.
- Diaz, J., 2009, *Conflits d'acteurs et territorialités dans le centre historique de Mexico : une revitalisation au goût de reconquête*, communication présentée lors de l'atelier Transformation des espaces résidentiels, marchés, politiques, Journée Jeunes Chercheurs du Réseau-Logement-Habitat, Université Toulouse II-Le Mirail, 13/11/2009.
- Di Méo, G., Buléon, P., 2005, *L'espace social. Lecture géographique des sociétés*, Paris, Armand Colin, 304 p.
- Dinh, B., 2005, *L'entrepreneuriat ethnique en France et dans le monde anglo-saxon. Bilan des connaissances, inventaire bibliographique commenté*, Rapport de recherche pour le Fasild, 99 p.
- Dinh, B., 2009, Le Faubourg Saint-Denis. Un terrain marchand à l'épreuve de la diversité culturelle, *Hommes et Migrations*, n°1280, pp. 106-117.
- Douma, J.-B., 2003, *L'immigration congolaise en France. Entre crises et recherche d'identité*, Paris, L'Harmattan, 343 p.
- Dubois-Taine, G., Chalas, Y., 1997, *La ville émergente*, La Tour d'Aigues, Éd. De l'Aube, 285 p.
- Dubucs, H., 2009, *Habiter une ville lointaine. Le cas des migrants japonais à Paris*, Thèse de doctorat en Géographie, Université de Poitiers, 442 p.
- Dupont, V., Dureau, F., 1988, *Renouveler l'approche de la dynamique urbaine par l'analyse des migrations ? Essai méthodologique à partir d'expériences en Afrique de l'ouest*, Pratiques urbaines, n° 4, Inter Urba Tiers Monde, Bordeaux, CNRS-ORSTOM, CEGET, 135 p.

- Dureau, F., 1999, Les mobilités à géométrie variable des habitants de Bogota, *Espaces, Populations, Sociétés*, Vol. 2, pp. 329-344.
- Dureau, F., 2002, Les systèmes résidentiels : concepts et applications, in Lévy, J.P., Dureau F., (dir.), *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en question*, Paris, L'Harmattan, Coll. Habitat et sociétés, pp. 355-382.
- Dureau, F., Beauchemin, C., Coubès, M.-L., Delaunay, D., 2006, Les mobilités spatiales dans des contextes en évolution : analyse croisée de deux dynamiques, in GRAB, *États flous et trajectoires complexes*, Paris, INED, pp. 157-194.
- Dureau, F., Dupont V., Lelièvre E., Lévy J.P, Lulle T., 2000, *Métropoles en mouvement*, Paris, Anthropos, 656 p.
- Dureau, F., Giroud, M., 2005, *Observation of spatial practices and uses of public space : some learnings from a research realised in Poitiers and Paris*, Atelier du réseau européen Imiscoe Cluster B5, Centro de Estudos Geográficos, Université de Lisbonne, 22-23 avril 2005, 31 p.
- Dureau, F., Hily, M.-A. (dir.), 2009, *Les mondes de la mobilité*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 187 p.
- Dureau, F., Lévy, J.-P., 2007, Villes et mobilités au Nord et au Sud : la construction d'une problématique commune, *Autrepart*, n°41, pp. 135-148.
- Duriez, B., 1979, De l'insalubrité comme fait politique, *Espaces et Sociétés*, n°30-31, pp 37-55.
- Ebin, V., 1993, Les commerçants mourides à Marseille et à New-York. Regards sur les stratégies d'implantation, in Grégoire, E., Labazée, P. (dir.), *Grands commerçants d'Afrique de l'Ouest. Logiques et pratiques d'un groupe d'hommes d'affaires contemporains*, Paris, Karthala-ORSTOM, pp. 101-123.
- Elias, N., 1996, *Du Temps*, Paris, Press Pocket, 254 p.
- Elissalde, B., 1993, La région, histoires de changements, *Espaces Temps*, vol. 51-52, pp. 84-100.
- Elissalde, B., 2000, Géographie, temps et changement spatial, *L'espace géographique*, n°3, pp. 224-236.
- Endelstein, L., 2008, *Une géographie du religieux. Judaïsme et expérience urbaine en quartier cosmopolite*, Thèse de doctorat en géographie, Université de Poitiers, 415 p.
- Etiemble, A., 2001, *Les Sri-Lankais dans la région Île-de-France. De l'accueil à l'installation : le rôle du communautaire*, Paris, ADERIEM/FAS, 175 p.
- Faure, A., 1993, Le local : une approche du quartier populaire (Paris 1880-1914), in *Mélanges de l'École française de Rome, Italie et Méditerranée*, t. 105, vol. 2, pp. 489-502.
- Faure, A., 1999, Comment devenait-on parisien ? La question de l'intégration dans le Paris de la fin du 19^e siècle, in Robert, J.L., Tartakowsky, D., (dir.), 1999, *Paris le peuple, XVIII^e-XX^e siècles*, Paris, Publications de la Sorbonne, pp. 37-57.
- Faure, A., 2000, L'hébergement du migrant à Paris au 19^{ème} siècle, ou les différentes façons de ne pas être dans ses meubles, in Lévy-Vroelant, C. (dir.), *Logements de passage. Formes, normes, expériences*, Paris, L'Harmattan, pp. 93-107.
- Faure, A., 2007, Le « système du garni » parisien au XIX^e siècle et dans le premier XX^e siècle, in Lévy-Vroelant, C., Faure, A., *Une chambre en ville*, Paris, Créaphis, 430 p.
- Faure, A., Lévy-Vroelant, C., 2007, *Une chambre en ville, hôtels meublés et garnis de Paris 1860-1990*, Grâne, Creaphis, 430 p.
- Fijalkow, Y., 1998, *La construction des îlots insalubres. Paris 1850-1945*, Paris, L'Harmattan, 273 p.

- Fijalkow, Y., 2004, *Sociologie de la ville*, Paris, La Découverte, Coll. Repères, 122 p.
- Fijalkow, Y., 2007, Construction et usages de la notion de quartier-village. Village de Charonne et Goutte d'Or à Paris, in Authier J.-Y., Bacqué M.-H, Guerin-Pace F. (dir.), *Le quartier, enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, pp. 75-97.
- Fleury, A., 2007, *Les espaces publics dans les politiques métropolitaines. Réflexions au croisement de trois expériences : de Paris aux quartiers centraux de Berlin et Istanbul*, Thèse de doctorat en géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 685 p.
- Fleury, A., Humain-Lamoure, A.-L., Saint-Julien, T., 2008a, Introduction, in Rhein, C. (dir.), *Regards sur les quartiers parisiens : contextes spatiaux, usages politiques et pratiques citadines*, rapport de recherche, contrat Ville de Paris n°DASCO/2004-168, Paris, UMR Géographie-cités, pp. 5-8.
- Fleury, A., H. Mathian, Saint-Julien, T., 2008b, Les centralités commerciales, in Rhein, C. (dir.), *Regards sur les quartiers parisiens : contextes spatiaux, usages politiques et pratiques citadines*, rapport de recherche, contrat Ville de Paris n°DASCO/2004-168, Paris, UMR Géographie-cités, pp. 33-57.
- Fleury, A., Guérin-Pace, F., Humain-Lamoure, A.-L., Rhein, C., 2008c, Le quartier des habitants : représentations et attachements, in Rhein, C. (dir.), *Regards sur les quartiers parisiens : contextes spatiaux, usages politiques et pratiques citadines*, rapport de recherche, contrat Ville de Paris n°DASCO/2004-168, Paris, UMR Géographie-cités, pp. 157-179.
- Florentin, D., 2007, *La Goutte d'Or au gré des rues. Évolution du parc privé et analyse des mutations du quartier*, rapport de stage Centre de Recherche sur l'Habitat / Équipe de développement local de la Goutte d'Or, 79 p.
- Fol, S., 2009, *La mobilité des pauvres*, Paris, Belin, 261 p.
- Gandoulou, J.-D., 1989a, *Dandies à Bakongo : le culte de l'élégance dans la société congolaise contemporaine*, Paris, L'Harmattan, 239 p.
- Gandoulou, J.-D., 1989b, *Au cœur de la sape. Mœurs et aventures de Congolais à Paris*, Paris, L'Harmattan, 213 p.
- Gervais-Lambony, P., 2003, *Territoires citadins*, Paris, Belin, 271 p.
- Ginzburg, C., Poni, C., 1981, La micro-histoire, *Le Débat*, n°17, pp. 133-136.
- Giraud, C., 2009, Les commerces gays et le processus de gentrification, *Métropoles* [En ligne], 5, <http://metropoles.revues.org/3858>.
- Giraud, C., 2010, *Sociologie de la « gaytrification ». Place et rôle des populations homosexuelles masculines dans les processus de gentrification à Paris et Montréal*, Thèse de doctorat en sociologie, Université Lyon 2, 525 p.
- Giroud, M., 2007, *Résister en habitant ? Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien* (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne), Thèse de doctorat en géographie, Université de Poitiers, 518 p.
- Giroud, M., 2011, Usages des espaces rénovés et continuités populaires en centre ancien, *Espaces et Sociétés*, n°144-145, pp. 37-54.
- Glass, R., 1964, *London, Aspects of change*, Londres, Macgibbon & Kee, 342 p.
- Godard, F. 1971, La rénovation urbaine à Paris : l'opération Italie 13, *Espaces et Société*, n°2, pp. 149-168.
- Godard, F., 1973, *La Rénovation urbaine à Paris : structure urbaine et logiques de classe*, Paris, Mouton, 148 p.
- Goldring, M., 2006, *Goutte d'Or, quartier de France : la mixité au quotidien*, Paris, Autrement, 186 p.
- Goreau-Ponceaud, A., 2009, La Chapelle un théâtre monde, *e-migrinter* n°4, pp. 58-69.

- Gotlieb, C., 1996 La Goutte d'Or, un faubourg reconstruit, in Lucan, J. (dir.), 1997, *Paris des faubourgs, formation transformation*, Paris, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, pp. 90-93.
- Grafmeyer, Y., 2004, Avant propos, in Grafmeyer, Y., Joseph, I., *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Flammarion, pp. I-VIII.
- Grafmeyer, Y., 2007, Le quartier des sociologues, in Authier J.Y., Bacqué M.H., Guérin-Pace F. (dir.), *Le quartier, représentations scientifiques, politiques et sociales*, Paris, La Découverte, pp. 21-31.
- Grafmeyer, Y., 2010, Approches sociologiques des choix résidentiels, in Authier et al., *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, pp. 35-52.
- Grafmeyer, Y., Dansereau, F. (dir.), 1998, *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 525 p.
- Grafmeyer, Y., Joseph, I., 2004 [1979], *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Flammarion, 378 p.
- Grataloup, C., 2003, Géohistoire, in Lévy J., Lussault M. (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 401-402.
- Groupe de Réflexion sur l'Approche Biographique (GRAB), 1999, *Biographies d'enquêtes. Bilan de 14 collectes biographiques*, Paris, INED, 340 p.
- Groupe de Réflexion sur l'Approche Biographique (GRAB), 2006, *États flous et trajectoires complexes : observation, modélisation, interprétation*, Paris, INED, 301 p.
- Groupe de sociologie urbaine de Nanterre, 1970, Paris 1970 : reconquête urbaine et rénovation – déportation, Paris, *Sociologie du travail*, n°4, pp. 488-514.
- Grosjean, M., Thibaud, J.P. (dir.), *L'espace urbain en méthodes*, Marseille, Editions Parenthèses, Coll. Eupalinos, 214 p.
- Guérin-Pace, F., Postface. Un écho des discussions, in Lepetit, B., Pumain, D. (dir.), *Temporalités urbaines*, Paris, Anthropos, pp. 273-280.
- Guérin-Pace, F., 2007, Le quartier entre appartenance et attachement : une échelle identitaire ?, in Authier et al., *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, pp. 151-162.
- Guillon, M., 1984, Quartiers pluri-ethniques : une grande diversité. *Espaces et Sociétés*, n°45, pp. 27-44.
- Guillon, M., 1996, Inertie et localisation des immigrants dans l'espace parisien, *Espace, Populations, Sociétés*, n°1, pp. 55-64.
- Guillon, M., Le Fur, A., 1978, La répartition géographique des étrangers en Île-de-France, in INSEE, *Aspects statistiques de l'Île de France. Supplément Études*, n°3, Paris, INSEE, pp. 47-93.
- Guillon, M., Taboada-Leonetti I., 1986, *Le triangle de Choisy : un quartier chinois à Paris*, Paris, L'Harmattan, 210 p.
- Gutwirth, J., Petonnet, C. (dir.), 1987, *Chemins de la ville : enquêtes ethnologiques*, Paris, Editions du CTHS, 270 p.
- Gwiazdzinski, L. (dir.), 2003, *La ville 24 heures sur 24 : regards croisés sur la société en continu*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, 253 p.
- Halbwachs, M., 1938, *Morphologie sociale*, Paris, Armand Colin, 208 p.
- Hamnett, C., 1984, Gentrification and Residential Location Theory : a Review and Assessment, in Herbert, D.T., Johnson, R.J., *Geography and the Urban Environment*, London, John Wiley, 283-319.

- Hamnett, C., 1997, Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification, *Strates*, n°9, pp. 58-130.
- Hamnett, C., 2003, Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001, *Urban Studies*, vol. 40, n°12, pp. 2401-2426.
- Hancock, C., 2003, Gentrification, in Lévy, J., Lussault, M. (dir.), *Dictionnaire de la géographie, de l'espace et des sociétés*, Paris, Belin, pp. 395-396.
- Harvey, D., 2008, *Géographie de la domination*, Paris, Les Prairies ordinaires, 118 p.
- Hassoun, J.-P., Y., Phong 'Tan, 1986, Les Chinois de Paris : minorité culturelle ou constellation ethnique ?, *Terrain*, n°7, p. 34-44.
- Haumont, N., Lévy, J.P. (dir.), 1998, *La ville éclatée : quartiers et peuplement*, Paris, L'Harmattan, 261 p.
- Henry, L., 1959, D'un problème fondamental de l'analyse démographique, *Population*, vol. 14, n°1, pp. 9-32.
- Hommes et migrations, 2000, *Marseille, Carrefour d'Afrique*, n°1224, mars-avril, 138 p.
- Humain-Lamoure, A.-L., 2008a, Les formes d'habitat, in Rhein, C. (dir.), *Regards sur les quartiers parisiens : contextes spatiaux, usages politiques et pratiques citadines*, rapport de recherche, contrat Ville de Paris n°DASCO/2004-168, Paris, UMR Géographie-cités, pp. 11-19.
- Humain-Lamoure, A.-L., 2008b, Enjeux, territorialisation et pratiques de la démocratie locale à Paris, in Rhein, C. (dir.), *Regards sur les quartiers parisiens : contextes spatiaux, usages politiques et pratiques citadines*, rapport de recherche, contrat Ville de Paris n°DASCO/2004-168, Paris, UMR Géographie-cités, pp. 61-109.
- Jones, G., 2003, Le trésor caché du quartier indien : esquisse ethnographique d'une centralité minoritaire parisienne, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 19, n°1, pp. 233-243.
- Kamdem, P., 2007, *Camerounais en Île-de-France. Dynamiques migratoires et stratégies d'intégration différenciées*, Paris, L'Harmattan, 310 p.
- Kaufmann, V., 2000, *Mobilité quotidienne et dynamiques urbaines. La question du report modal*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 252 p.
- Kaufmann, V., 2002, *Re-thinking Mobility*, Aldershot, Ashgate, 112 p.
- Kaufmann, V., 2008, *Les paradoxes de la mobilité*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 115 p.
- Kokoreff, M., 2002, Pratiques urbaines d'un quartier de gare, *Espaces et Sociétés*, n°108-109, pp. 177-195.
- Kurzac-Souali, A.-C., 2006, *Les médinas marocaines : une requalification sélective ; élites, patrimoine et mondialisation au Maroc*, Thèse de doctorat en géographie, Université Paris-Sorbonne (Paris IV), 483 p.
- Lacaze, J.-P., 1997, *Les prix hédoniques n'expliquent pas les femmes nues sculptées sur les façades des immeubles*, Études foncières, n°76, <http://www.adeef.org/site/?p=916>.
- Lacaze, J.P., 2003a, Réhabilitation, in Segaud, M., Brun, J., Driant, J.-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 360.
- Lacaze, J.P., 2003b, Rénovation, in Segaud, M., Brun, J., Driant, J.C (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 362-363.
- Lallement, E., 2010, *La ville marchande, enquête à Barbès*, Paris, Téraèdre, 251 p.

- Lallement, E., Corbillé, S., 2007, Quand le commerce fait la ville, *in* Mairie de Paris, *Paris sous l'œil des chercheurs*, pp. 59-74.
- Lannoy, P., 2004, Quand Robert Park écrit « La ville » (1915). Essai de scientométrie qualitative, *Revue d'histoire des sciences humaines*, vol. 2, n°11, pp. 157-184.
- La Pradelle (de), M., 1996, *Les vendredis de Carpentras. Faire son marché, en Provence ou ailleurs*, Paris, Fayard, 374 p.
- La Pradelle (de), M., 1997, Société du spectacle et approvisionnement. Les marchés et leurs échanges à Carpentras et à Barbès, *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°78, pp. 38-45.
- La Soudière (de), M., 1988, L'inconfort du terrain. "Faire" la Creuse, le Maroc, la Lozère... », *Terrain*, n°11, pp. 94-105.
- Launay, L., 2010, De Paris à Londres : le défi de la mixité sociale par les « acteurs clés », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, pp. 111-126.
- Lavedan, P., 1977, *Histoire de Paris*, Paris, Presses Universitaires de France, 126 p.
- Lazare, L., 1869, *Études municipales. Les quartiers pauvres de Paris*, Paris, Bureau de la bibliothèque municipale, 234 p.
- Lebris, E., 1981, Contenu géographique et contenu social de la notion de résidence. Quelques réflexions à partir de résultats d'enquêtes biographiques effectuées à Lomé (Togo) et Accra (Ghana), *Cahiers d'Études africaines*, vol. XXI, 1-3, pp. 129-174.
- Lebris, E., *et al.*, 1985, Résidence, stratégies, parenté dans les villes africaines, *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°25, pp. 13-30.
- Lees, L., 2003, Super-gentrification : the case of Brooklin Heights, New-Tork City, *Urban Studies*, vol. 40, n°12, pp. 2487-2509.
- Lefebvre, H., 1967, Quartier et vie de quartier, *Cahiers de l'IAURP*, n°7, pp. 9-12.
- Lefebvre, H., 1970, *La Révolution urbaine*, Paris, Idées, Gallimard, 248 p.
- Lehman-Frisch, S., 2002, « *Like a village* » : les habitants et leur rue commerçante dans Noe Valley, un quartier gentrifié de San Francisco, *Espaces et Sociétés*, n°108-109, pp. 47-69.
- Lehman-Frisch, S., Capron, G., 2007, Le sentiment de quartier en milieu gentrifié : de San Francisco à Bogota, *in* Authier, J.-Y., Bacqué M.H, Guerin-Pace F. (dir.), *Le quartier, enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*. Paris, La Découverte, pp. 116-126.
- Lelévrier, C., 2010, La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou reconcentration ?, *Espaces et Sociétés*, n°140-141, pp. 59-74.
- Lelièvre, E., Lévy-Vrelant, C., 1992, *La ville en mouvement : habitat & habitants*, Paris, L'Harmattan, 357 p.
- Le Pape, L., 2010, « Tout change, mais rien ne change ». Les conversions religieuses sont-elles des bifurcations ?, *in* Bessin, M., Bidart, C., Grossetti, M., *Les sciences sociales face aux ruptures et à l'événement*, Paris, La Découverte, pp. 212-222.
- Lepetit, B., 1993a, Passé, présent et avenir des modèles urbains d'auto-organisation, *in* Lepetit, B., Pumain, D. (dir.), *Temporalités urbaines*, Paris, Anthropos, pp. 113-134.
- Lepetit, B., 1993b, Postface. Une herméneutique urbaine est-elle possible ?, *in* Lepetit, B., Pumain, D. (dir.), *Temporalités urbaines*, Paris, Anthropos, pp. 287-299.
- Lepetit, B., Pumain, D. (dir.), 1993, *Temporalités urbaines*, Paris, Anthropos, 317 p.

- Lestrade, S., 2002, Les centres commerciaux dans la recomposition économique et culturelle des territoires urbains (note de recherche), *Flux*, n°50, pp. 59-62.
- Levi, G., 1989, *Le Pouvoir au Village. Histoire d'un exorciste dans le Piémont du XVII^e siècle*, Paris, Gallimard, 230 p.
- Lévy, J., 2003, Futur, in Lévy J., Lussault M. (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 385-387.
- Lévy, J., Lussault, M. (dir.), 2003, *Dictionnaire de la géographie, de l'espace et des sociétés*, Paris, Belin, 1034 p.
- Lévy, J.-P., 1998a, Les dynamiques du peuplement résidentiel, *Sociétés contemporaines*, 29, pp. 43-68.
- Lévy, J.-P., 1998b, Dynamique du parc immobilier et mobilité résidentielle, in Segaud *et al.*, *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 336-344.
- Lévy, J.-P., 2003a, Gentrification, in Segaud, M., Brun, J., Driant, J.-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 199-201.
- Lévy, J.-P., 2003b, *Habitat et peuplement en France, fin de cycle et nouvelle donne*, Habilitation à diriger des recherches, Université de Paris 1, 318 p.
- Lévy, J.-P., 2003c, Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel : le cas de la Seine-Saint-Denis, *Population*, n°3, pp. 365-400.
- Lévy, J.-P., Brun, J., 2000, De l'extension au renouvellement métropolitain : mosaïque sociale et mobilité, in Dureau *et al.*, *Métropoles en mouvement*, Paris, Anthropos, 229-246.
- Lévy, J.-P., Dureau F. (dir.), 2002, *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en question*, Paris, L'Harmattan, Coll. Habitat et sociétés, 411 p.
- Lévy, J.-P., Dureau F. *et al.*, 2005, *Pratiques spatiales non-résidentielles et recomposition des territoires urbains*, Rapport de fin de contrat ACI Espaces et territoire, 52 p.
- Lévy, J.-P., Lévy-Vroelant, C., 2001, Habiter son logement : présences et usages, in Authier, J.-Y. (dir.), *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos, pp. 75-102.
- Lévy-Vroelant, C., 1988a, *La famille et la ville au XIX^e siècle : Versailles*, Thèse de démo-histoire, École des Hautes Études en Sciences Sociales, Paris, 349 p.
- Lévy-Vroelant, C., 1988b, Fragilité de la famille urbaine au XIX^e siècle : itinéraires versaillais de 1830 à 1880, *Population*, n°3, pp. 639-658.
- Lévy-Vroelant, C., 1992, Contribution à l'étude de la mobilité résidentielle : l'exemple de Versailles au XIX^e siècle, in Lelièvre, E., Lévy-Vrelant, C., *La ville en mouvement : habitat & habitants*, Paris, L'Harmattan, pp. 31-40.
- Lévy-Vroelant, C., 1996, Histoires d'immeubles et d'habitants : Versailles, 1831-1954, in Fourcaut, A., *La ville divisée. Les ségrégations urbaines en question : France XVIII^e-XX^e siècles*, Grâne, Créaphis, pp. 363-374.
- Lévy-Vroelant, C. (dir.), 2000, *Logements de passage. Formes, normes, expériences*, Paris, L'Harmattan, 297 p.
- Lévy-Vroelant, C., 2001, Les investissements matériels dans le logement, in Authier, J.-Y. (dir.), *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos, pp. 51-74.
- Lévy-Vroelant, C., 2004, Le logement des migrants du milieu du 19^e siècle à nos jours, *Historiens et Géographes*, n°385, pp. 147-165.

- Ley, D., 1981, Inner-City Revitalization in Canada : A Vancouver Case Study, *Canadian Geographer*, 25 (2), 124-148.
- Ley, D., 1996, *The new middle class and the post industrial city*, Oxford, Oxford University Press, 383 p.
- Light, I., 1972, *Ethnic enterprise in America : business and elfare among Chinese, Japanese and Blacks*, Berkeley, Los Angeles, London, University of California Press, 209 p.
- Loyer, F., 1997, *Paris XIX^e siècle, L'immeuble et la rue*, Paris, Hazan, 478 p.
- Lucan, J. (dir.), 1996, *Paris des faubourgs. Formation, transformations*, Paris, Picard / Pavillon de l'Arsenal, 224 p.
- Lussault, M., 2003, Temps, in Lévy J., Lussault M. (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 900-904.
- Lussault, M., 2007, *L'homme spatial. La construction sociale de l'espace humain*, Paris, Seuil, 363 p.
- Lussault, M., Stock, M., 2003, Mobilité, in Lévy J., Lussault M. (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 622-624.
- Mabanckou, A., *Black Bazar*, Paris, Seuil, 247 p.
- McKenzie, R.D., 2004 [1925], L'approche écologique dans l'étude de la communauté humaine, in Grafmeyer, Y., Joseph, I., *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Flammarion, pp. 149-166.
- Madge, C., Willmott, P., 1981, *Inner City Poverty in Paris and London*, Londres, Routledge and Kegan Paul, 133 p.
- Ma Mung, E., 1996a, *Mobilités et investissements des émigrés : Maroc, Tunisie, Turquie, Sénégal*. Paris : L'Harmattan, 272 p.
- Ma Mung, E., 1996b, Entreprise économique et appartenance ethnique, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 12, n° 2, pp. 211-233.
- Ma Mung, E., 1998, Territorialisation marchande et négociation des identités : les « Chinois » à Paris, *Espaces et Sociétés*, n°96, pp. 145-164.
- Ma Mung, E., Guillon, M., 1986, Les commerçants étrangers dans l'agglomération parisienne, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 2, n°3, pp. 105-132.
- Ma Mung, G., 2005, *Mise en scène des identités et dynamiques d'appropriation de l'espace : échange marchand et territoire africain à Château-Rouge*, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Mémoire de maîtrise, 129 p.
- Mandel, C., 2005, *Pression immobilière et rénovation urbaine. La gentrification du quartier populaire de la Goutte d'Or*, Mémoire de DESS, IFU, 116 p.
- Marchand, B., 1993, *Paris, histoire d'une ville, XIX^e-XX^e siècle*, Paris, Le Seuil, 440 p.
- Marin, Y., 1998, La « gentrification » des quartiers multiethniques. L'exemple de Brixton à Londres, in Haumont, N., Lévy, J.P. (dir.), *La ville éclatée : quartiers et peuplement*, Paris, L'Harmattan, pp. 101-113.
- Massard-Guilbaud, G., 1999, The genesis of an urban identity. The quartier de la gare in Clermont-Ferrand, 1850-1914, *Journal of Urban History*, Sage Publications, vol. 25, n°6, pp. 779-808.
- Merlin, P., Choay, F. (dir.), 2005 (1988), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF, 723 p.
- Metton, A., 1998, Espoirs et amertume du commerce des centres-villes, *Les Annales de la recherche urbaine*, n°78, pp. 47-54.

- Missaoui, L., 1995, Généralisation du commerce transfrontalier : petit ici, notable là-bas, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 11, n°1, pp. 53-75.
- Missaoui, L., Tarrius, A., 2006, Villes et migrants, du lieu-monde au lieu-passage, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 22, n° 2, pp. 43-65.
- Montcomble, F., 2009, Mobilités, réseaux et flux, in Stébé, J.-M., Marchal, H., *Traité sur la ville*, Paris, PUF, pp. 353-397.
- Moriconi-Ebrard F., Stock M., 2003, Dynamique spatiale, in Lévy J., Lussault M. (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 281-282.
- Neveu, C., 2007, Le quartier des politistes, in Authier J.Y., Bacqué M.H., Guérin-Pace F. (dir.), *Le quartier, représentations scientifiques, politiques et sociales*, Paris, La Découverte, pp. 32-40.
- Noiriel, G., 1988, *Le Creuset français. Histoire de l'immigration (XIXe-XXe siècles)*, Paris, ÉD du Seuil, 437 p.
- Observatoire de la Vie Locale de la Goutte d'Or, 2005, *Tableau de bord de la vie sociale à la Goutte d'Or*, Association Salle Saint-Bruno, 104 p.
- Offenstadt, N. (dir.), 2006, *Les mots de l'historien*, Toulouse, Presses Universitaires du Mirail, 129 p.
- Orfeuil, J.-P., 2002, État des lieux des recherches sur la mobilité quotidienne en France, in Lévy J.-P., Dureau F., *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en question*, Paris, L'Harmattan, pp. 65-98.
- Paquette, C., 2000, Santiago du Chili : des choix résidentiels très réduits pour les plus modestes, in Dureau F. et al., *Métropoles en mouvement*, Paris, Anthropos, pp. 211-226.
- Park, R., 1915, The City. Suggestions for the Investigations of Human Behavior in the City Environment, *American Journal of Sociology*, XX, 5, 577-612.
- Park, R., 2004 [1925], La ville. Proposition de recherche sur le comportement humain en milieu urbain, in Grafmeyer, Y., Joseph, I., *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Flammarion, pp. 83-130.
- Partenaires Développement, 2003, *Commerces du quartier de Château-Rouge, Éléments de définition d'un marché permanent spécialisé*, Rapport phase 2, 32 p.
- Partenaires Développement, 2004, *Mission de médiation entre les commerçants de Château-Rouge et la Ville de Paris portant sur la gestion d'une phase de transition à Château-Rouge*, Rapport final, 47 p.
- Pattaroni L., Kaufmann, V., Thomas, M.-P., 2011, The dynamics of multifaceted gentrification : a comparative analysis of the trajectories of six neighbourhoods in the Île-de-France Region, *International Journal of Urban and Regional Research*, doi: 10.1111/j.1468-2427.2011.01042.x, 19 p.
- Pattison, T., 1977, *The Process of Neighborhood Upgrading and Gentrification*, Cambridge, MIT, Dep. Of Urban Studies and Planning, unpublished M.A. Thesis.
- Péraldi, M., Foughali, N., Spinousa, N., 1995, Le marché des pauvres, espace commercial et espace public, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 11, n°1, pp. 77-97.
- Péraldi, M. (dir.), 2001, *Cabas et containers : activités marchandes informelles et réseaux migrants transfrontaliers*, Paris, Maisonneuve et Larose, 361 p.
- Perec, G., 2008 [1975], *Tentative d'épuisement d'un lieu parisien*, Paris, Christian Bourgeois Éditeur, 50 p.
- Pfirsich, T., 2009, Proximité familiale et organisation résidentielle de la parentèle dans les élites d'une ville d'Europe du Sud, *Articulo - Journal of Urban Research* [Online], Special issue 1, Online since 27 May 2009, connection on 19 April 2011. URL : <http://articulo.revues.org/1052>.
- Pinçon, M., Pinçon-Charlot, M., 2001, *Paris Mosaïques : promenades urbaines*, Paris, Calmann-Lévy, 245 p.

- Pinçon, M., Pinçon-Charlot, M., 2004, *Sociologie de Paris*, Paris, La Découverte, 125 p.
- Pinson, D., 1988, *Du logement pour tous aux maisons en tous genres*, Paris, PUCA, 207 p.
- Piron, O., 2002a, *Le renouvellement urbain. Analyse systémique*, Paris-La Défense, PUCA, 131 p.
- Piron, O., 2002b, Évolution des politiques urbaines : de la rénovation au renouvellement, *Études foncières*, n°95, pp. 8-9.
- Piron, O., 2003, De la rénovation urbaine au renouvellement urbain, in Segaud, M., Brun, J., Driant, J.C (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 363-367.
- Piveteau, J.-L., 1995, *Temps du territoire : continuités et ruptures dans la relation de l'homme à l'espace*, Carouge-Genève, Éd. Zoé, 260 p.
- Pliez, O., 2007, Des jeans chinois dans les rues du Caire, ou les espaces discrets de la mondialisation, *Mappemonde*, 4, n°88, 12 p., <http://mappemonde.mgm.fr/num16/articles/art07404.html>.
- Poiret, C., 1997, *Familles africaines en France : ethnicisation, ségrégation et communalisation*, Paris, L'Harmattan, 448 p.
- Portes, A., 1999, La mondialisation par le bas, *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, vol. 129, n°1, pp. 15-25.
- Portes, A., Sensenbrenner, J., 1993, Embeddedness and immigration : Notes of the social determinants of economic action, *American Journal of Sociology*, 98, 6, pp. 1320-1350.
- Préteceille, E., 2003, *La division sociale de l'espace francilien. Typologie socioprofessionnelle 1999 et transformations de l'espace résidentiel 1990-99*, Paris, FNSP/CNRS, Observatoire sociologique du changement, 145 p.
- Préteceille, E., 2007, Is gentrification a useful paradigm to analyse social change in the Paris metropolis ?, *Environment and Planning*, n°39 (1), pp. 10-31.
- Prost, A., 1998, La Goutte d'Or et la rue Polonceau entre les deux guerres, *Le Mouvement social*, n°182, janvier-mars, pp. 9-27.
- Prost, A., 1999, Les peuples du XVIII^e arrondissement en 1936, in Robert, J.-L., Tartakowsky, D. (dir.), *Paris le peuple : XVIII^e-XX^e siècle*, Publications de la Sorbonne, pp. 59-76.
- Raulin, A., 1988, Espaces marchands et concentrations urbaines minoritaires. La petite Asie de Paris, *Cahiers Internationaux de Sociologie*, vol. 85, pp. 225-242.
- Raulin, A., 2000, *L'ethnique est quotidien. Diasporas, marchés et cultures métropolitaines*, Paris, L'Harmattan, 229 p.
- Rea, A., Tripiet, M., 2003, *Sociologie de l'immigration*, Paris, La Découverte, Coll. Repères, 123 p.
- Rémy, J., 1983, Retour aux quartiers anciens : recherches sociologiques, *Recherches sociologiques*, vol. 14, n°3, pp. 297-319.
- Rérat, P., Söderström, O., Besson, R., Piguet, E., 2008, Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses, *Espaces et Sociétés*, n°132-133, pp. 39-56.
- Retaillé, D., 2008, Conférence introductive, Colloque *Où en est la rue face à la globalisation ? Standardisation, singularisation et régulation*, Université Bordeaux 3, 27 et 28 novembre 2008.
- Revel, J., 1989, L'histoire au ras du sol, préface de la traduction française de Levi, G., *Le pouvoir au village. Histoire d'un exorciste dans le Piémont du XVII^e siècle*, Paris, Gallimard, pp. I-III.
- Revel, J., 1996, *Jeux d'échelles : la micro-analyse à l'expérience*, Paris, Gallimard, 243 p.
- Revue Européenne des Migrations Internationales, 2002, *L'étranger dans la ville*, vol. 18, n°3, 141 p.

- Rhein, C., 1997, Remarques préliminaires, *Strates*, n°9, pp. 55-57.
- Rhein, C., Blidon, M., Fleury, A., Guérin-Pace, F., Humain-Lamoure, A.-L., 2008, *Regards sur les quartiers parisiens : contextes spatiaux, usages politiques et pratiques citadines*, rapport de recherche, contrat Ville de Paris n°DASCO/2004-168, Paris, UMR Géographie-cités, 234 p.
- Richard, Y., 2002, *La Biélorussie, une géographie historique*, Paris, L'Harmattan, 310 p.
- Robert, J.L., Tartakowsky, D., (dir.), 1999, *Paris le peuple, XVIII^e-XX^e siècles*, Paris, Publications de la Sorbonne, 231 p.
- Roncayolo, M., 1996, *Marseille. Les territoires du temps*, Paris, Éditions locales de France, 135 p.
- Roncayolo, M., 1998 [1983], Logiques urbaines, in Agulhon, M. (dir.), *La ville de l'âge industriel. Le cycle haussmannien, Histoire de la France urbaine*, t. 4, Paris, Seuil, 730 p.
- Roncayolo, M. (dir.), 2001, *La ville aujourd'hui, Mutations urbaines, décentralisation et crise du citadin, Histoire de la France urbaine* t.5, Paris, Seuil, 898 p.
- Roncayolo, M., 2002, *Lectures de villes : formes et temps*, Éditions Parenthèses, 386 p.
- Rose, D., 2006, Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. Le cas de Montréal, *Sociétés contemporaines*, n°63, pp. 39-61.
- Rouleau, B., 1985, *Villages et faubourgs de l'ancien Paris. Histoire d'un espace urbain*, Paris, Seuil, 379 p.
- Rouleau, B., 1996, Des contrastes nécessaires à la ville. La formation des faubourgs, in Lucan, J. (dir.), *Paris des faubourgs, formation transformation*, Paris, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, pp. 14-19.
- Roux de Bézieux, A., 2008, *L'Arabe du coin*, Paris, Dilecta, 143 p.
- Ruby, C., 2003, Changement, in Lévy J., Lussault M. (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 149-150.
- Saint-Julien, T., 2003, Analyse spatiale, in Lévy J., Lussault M. (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 69-70.
- Saint-Julien, T., 2008, Les contextes socio-résidentiels, in Rhein, C. (dir.), *Regards sur les quartiers parisiens : contextes spatiaux, usages politiques et pratiques citadines*, rapport de recherche, contrat Ville de Paris n°DASCO/2004-168, Paris, UMR Géographie-cités, pp. 21-32.
- Salem, G., 1983, De la brousse sénégalaise au Boul'Mich' : le système commercial mouride en France, *Cahiers d'Études africaines*, vol. XXI, 1-3, pp. 267-288.
- Sall, L., 2007, *Les champs commerciaux sénégalais à Paris. Coprésence, luttes pour l'espace et tactiques commerciales au sein d'espaces urbains intersticiels*, Thèse de doctorat en sociologie, Université de Poitiers, 525 p.
- Sassen, S., 1991, *The Global City : New York, London, Tokyo*, Princeton, Princeton University Press, 397 p.
- Sayad, A., 1977, Les trois âges de l'émigration algérienne en France, *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 15, n°1, pp. 59-79.
- Schnapper, D., 1991, *La France de l'intégration. Sociologie de la nation en 1990*, Paris, Gallimard, 374 p.
- Scopsi, C., 2004, *Représentations des TIC en milieu migrant : le cas des boutiques de communication de Château-Rouge*, Thèse de doctorat en Sciences de l'Information et de la Communication, Université Paris X - Nanterre, 304 p.
- Segaud M., Bonvalet C., Brun J., 1998, *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, 412 p.
- Segaud, M., Bonvalet, C., Brun, J., 1998, Introduction, in Segaud, M., Bonvalet, C., Brun, J. (dir.), *Logement et habitat : l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 5-8.

- Segaud M., Brun J., Driant, J.-C. (dir.), 2003, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 451 p.
- Sengel, M., 2000, Nana-Benz de Noailles, *Hommes et migrations*, n°1224, pp. 71-81.
- Sengel, M., 2001, Des africains, des boutiques et des nuages. Labilité des commerces africains à Noailles, in Péraldi, M. (dir.), *Cabas et containers : activités marchandes informelles et réseaux migrants transfrontaliers*, Paris, Maisonneuve et Larose, pp. 107-119.
- Segaud, M., Brun, J., Driant, J.C. (dir.), 2003, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 451 p.
- Serfaty-Garzon, P., 2003, « Le chez-soi : habitat et intimité », in Segaud, M., Brun, J., Driant, J.C (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 65-69.
- Simon, G., Ma Mung, E., 1990, La dynamique des commerces maghrébins et asiatiques et les perspectives du marché intérieur européen, *Annales de Géographie*, n°552, pp. 152-172.
- Simon, P., 1994, *La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation. Belleville, Paris 20^e*, Thèse de doctorat en sciences sociales, EHESS, 557 p.
- Simon, P., 1995, *La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation, Belleville, Paris 20^e*, Cahiers internationaux de Sociologie, n°68, pp. 161-190.
- Smith, N., 1979, Toward a theory of gentrification : a back to the city movement by capital not people, *Journal of the American Planning Association*, n°45, pp. 538-548.
- Smith, N., 1996, *The new urban frontier : gentrification and the revanchist city*, London, New-York, Routledge, 262 p.
- Smith, N., 2003, La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la « régénération » urbaine comme stratégie globale, in Bidou-Zachariasen, C. (dir.), *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes & Cie, pp. 45-72.
- Smith, N., Williams, P. (dir.), 2007 [1986], *Gentrification of the City*, London, Routledge, 257 p.
- Spire, A., 2011, *L'étranger et la ville en Afrique de l'Ouest. Lomé au regard d'Accra*, Paris, Karthala, 378 p.
- Staszak, J.-F., 2003, Pratique spatiale, in Lévy J., Lussault M. (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 740-742.
- Stébé, J.-M., Marchal, H. (dir.), 2009, *Traité sur la ville*, Paris, Presses Universitaires de France, 771 p.
- Taboada-Leonetti, I., 1984, Territorialisation et structuration communautaire : les Asiatiques dans le 13^e arrondissement de Paris, *Espaces et Sociétés*, n°45, pp. 61-79.
- Taboada-Leonetti, I., 1987, *Les immigrés des beaux quartiers. La communauté espagnole dans le XVI^e*, Paris, L'Harmattan, 211 p.
- Tarrius, A., Marotel, G., Péraldi, M., 1988, *L'aménagement à contre-temps : nouveaux territoires immigrés à Marseille et Tunis*, Paris, L'Harmattan, 151 p.
- Tarrius, A., 1992, *Les fourmis d'Europe. Migrants riches, migrants pauvres et nouvelles villes internationales*, Paris, L'Harmattan, 207 p.
- Tarrius, A., 1995a, *Arabes de France dans l'économie mondiale souterraine*, La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube, 219 p.
- Tarrius, A., 1995b, Naissance d'une colonie : un comptoir commercial à Marseille, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 11, n°1, pp. 21-52.
- Tarrius, A., 2000, *Les nouveaux cosmopolitismes. Mobilités, identités, territoires*, Paris, L'Aube, 261 p.

- Tarrius, A., 2002, *La mondialisation par le bas : les nouveaux nomades de l'économie souterraine*, Paris, Balland, 168 p.
- Ter Minassian, H., 2009, *Ciutat Vella entre réhabilitation et gentrification. Politiques publiques et changements sociaux dans le centre ancien de Barcelone (1980-2008)*, Thèse de doctorat en Géographie, Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 575 p.
- Texier, S., 2000, *Le 18^e arrondissement. Itinéraires d'histoire et d'architecture*, Paris, Action artistique de la ville de Paris, Mairie de Paris, 142 p.
- Thomas, W., Znaniecki, F., 1998 [1918], *Le paysan polonais en Europe et en Amérique : récit de vie d'un migrant*, Paris, Nathan, 446 p.
- Tillous, M., 2008, Le voyageur au sein des espaces de mobilité : un individu face à une machine ou un être socialisé en interaction avec un territoire ? Les déterminants de l'aisance au cours du déplacement urbain, Thèse de doctorat en géographie et en aménagement, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 502 p.
- Timera, M., 1996, *Les Soninké en France. D'une histoire à l'autre*, Paris, Karthala, 248 p.
- Timera, M., 1997, L'immigration africaine en France : regards des autres et repli sur soi, *Politique africaine*, n°67, pp. 41-47.
- Tissot, S., 2007, Sociologie urbaine et politique de la ville : retour sur une rencontre autour des « quartiers d'exil », in Authier J.Y., Bacqué M.H., Guérin-Pace F. (dir.), *Le quartier, représentations scientifiques, politiques et sociales*, Paris, La Découverte, pp. 65-74.
- Topalov, C., 1987, *Le Logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des Sciences politiques, 437 p.
- Toubon J.C, Messamah, K., 1988, *La Goutte d'Or : constitution, modes d'appropriation et de fonctionnement d'un espace pluriethnique*, IAURIF, 617 p.
- Toubon J.C, Messamah, K., 1990, *Centralité immigrée, le quartier de la Goutte d'Or*, Paris, L'Harmattan, 764 p.
- Trémoulinas, A., 2006, *Sociologie des changements sociaux*, Paris, La Découverte, 121 p.
- Urry, J., 2005, *Sociologie des mobilités. Une nouvelle frontière pour la sociologie ?*, Paris, Armand Colin, 253 p.
- Van Criekingen, 2001, *La rénovation résidentielle à Montréal et à Bruxelles. Dynamiques, impacts sociaux et rôle des pouvoirs publics*, Thèse de géographie, Université Libre de Bruxelles, 260 p.
- Van Criekingen, M., 2006, Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ? Des migrations sélectives au départ des quartiers bruxellois en voie de gentrification, *Brussels Studies*, n° 1, 21 p., http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/FR_27_BS1_francais.pdf
- Van Criekingen M., 2008, Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global, *Agone*, n°38/39, pp. 71-88.
- Van Criekingen, M., Decroly, J.-M., 2003, Revisiting the diversity of gentrification. Neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal, *Urban Studies*, vol. 40, n°12, pp. 2451-2468.
- Van Criekingen, M., Fleury, A., 2006, La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Paris et à Bruxelles, *Belgeo*, n°1-2, p. 113-133.
- Van Zanten, A., 2003, Les classes moyennes et la mixité scolaire, *Les Annales de la Recherche urbaine*, n° 93, pp. 131-140.
- Van Zanten, A., 2010, Déménager ou coloniser le collège du quartier ? Les choix résidentiels et scolaires des classes moyennes et supérieures dans la banlieue parisienne, in Authier J.-Y., Bonvalet,

- C., Lévy J.-P., *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, pp. 149-167.
- Volvey, A. (dir.), 2005, *Échelles et temporalités*, Paris, Atlande, coll. Clefs concours, 239 p.
- Vuddamalay, V., 1987, *Commerces ethniques dans le quartier de la Goutte d'Or : étude d'un espace urbain transformé en pôle économique*, Mémoire de fin d'étude de diplôme d'urbanisme, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris 12 Val de Marne, 150 p.
- Waldinger, R., 1993, Le débat sur l'enclave ethnique : revue critique, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 9, n°2, pp. 15-29.
- Waldinger, R., 1994, The making of an immigrant niche, *International Migration Review*, 28, pp. 3-30.
- Wirth, L., 1980 [1928], *Le ghetto*, Grenoble, Presses Universitaires de Grenoble, 307 p.
- Zalc, C., 2003, Immigrants et indépendants : parcours et contraintes. Les petits entrepreneurs étrangers dans le département de la Seine (1919-1939), Thèse de doctorat d'histoire, Université Paris X Nanterre, 710 p.
- Zalc, C., 2010, *Melting Shops. Une histoire des commerçants étrangers en France*, Paris, Perrin, 330 p.
- Zola, E., *L'Assommoir*, 2009 [1877], Paris, Gallimard, coll. Folio, pp. 64-65.
- Zukin, S., 1982, *Loft living : Culture and Capital in Urban Change*, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 224 p.
- Zukin, S., 1991, *Landscapes of Power : From détroit to Disney World*, Berkeley, Los Angeles, Oxford, University of California Press, 326 p.
- Zukin, S., Trujillo, V. *et al.*, 2009, New Retail Capital and Neighborhood Change : Boutiques and Gentrification in New York City, *City and Community*, 8, 1, pp. 47-64.

Liste des sources consultées

Archives de Paris : V.O.¹¹ 2346 et 2347 ; V.O.¹¹ 1027 (1) et 1027 (2) ; VO¹¹ 3523.

Recensement Général de la Population INSEE - 1999

Recensement de la Population INSEE - 2007

Données INSEE sur la ZUS Goutte d'Or : <http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/zus.asp?reg=11&uu=75851&zus=1100030>

Sites Internet

Site de l'ANRU : <http://www.anru.fr/>

Site de l'APUR : <http://www.apur.org/>

Site de la chambre des notaires de Paris : <http://www.paris.notaires.fr/>

Site de l'espace associatif « Salle Saint-Bruno » à la Goutte d'Or : <http://www.sallesaintbruno.org/>

Site de la Goutte d'Or.Net : <http://www.lagouttedor.net/>

Site de l'INSEE : <http://www.insee.fr/fr>

Site de la Mairie du 18^e arrondissement de Paris :
<http://mairie18.paris.fr/mairie18/jsp/site/Portal.jsp>

Site du Ministère de la Ville : <http://www.ville.gouv.fr/>

Blog du sociologue Baptiste Coulmont : <http://coulmont.com/blog/2008/09/07/eglises-africaines/>.

Informations sur le photographe Baudoin Mouanda :
<http://www.lesphotographes.com/2010/03/22/audouin-mouanda-jeune-talent-de-la-photographie-africaine/>.

Liste des sigles

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APUR : Atelier Parisien d'Urbanisme
BTS : Brevet de Technicien Supérieur
CAF : Caisse d'Allocation Familiale
DEA : Diplôme d'Études Supérieures
DIV : Délégation Interministérielle à la Ville
DSQ : Développement Social des Quartiers
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
GPV : Grand Projet de Ville
ICI : Institut des Cultures d'Islam
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
IRIS : Îlots Regroupés pour des Indicateurs Statistiques
OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORU : Opération de Renouvellement Urbain
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PRI : Périmètre de Restauration Immobilière
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre
RIVP : Régie Immobilière de la Ville de Paris
GPV : Grand Projet de Ville
RTT : Récupération du Temps de Travail
ZEP : Zone d'Éducation Prioritaire
ZUS : Zone Urbaine Sensible

Table des photographies

Photographies 3.1. Montmartre, ses cafés et son site touristique	94
Photographie 3.2. La trame urbaine très serrée de la Goutte d'Or, vue du Sacré-Cœur	94
Photographies 3.3. Images des commerces de Château-Rouge	100
Photographies 3.4. Le quartier africain de Matonge à Bruxelles	103
Photographies 4.1. Le boulevard Barbès : une percée haussmannienne à travers le 18 ^e arrondissement	132
Photographies 4.2. L'église Saint-Bernard et les maisons de Villa Poissonnière	134
Photographies 4.3. La rue Doudeauville en 1910 et en 2010	136
Photographies 4.4. Les commerces des rues Léon et Myrha au début du XX ^e siècle	146
Photographies 4.5. Les enseignes de l'ancienne crèmerie : traces d'un passé récent	157
Photographies 4.6. La diversification de l'offre des poissonneries	158
Photographies 5.1. Démolitions à la parcelle d'immeubles faubouriens	170
Photographies 5.2. Des rénovations qui s'échelonnent sur plusieurs années	172
Photographies 5.3. Le square Léon, avant et après la rénovation (2006-2007)	179
Photographies 5.4. La bibliothèque Fleury et le centre musical Barbara à la Goutte d'Or	179
Photographies 5.5. Le site provisoire de l'Institut des Cultures d'Islam, un espace culturel	180
Photographies 5.6. L'Institut des Cultures d'Islam et le Louxor : des équipements à venir	180
Photographies 5.7. La visibilité de l'action municipale dans les espaces publics : la rénovation de la rue Doudeauville en 2009	181
Photographies 5.8. L'appartement de Suzanne, en novembre 2007	182
Photographies 5.9. L'appartement de Mouna et sa famille, janvier 2008	183
Photographie 5.10. Le salon arrangé de Carine et Paul	184
Photographies 5.11. L'appartement de Florent en 2005 et en 2008	186
Photographie 5.12. Le salon de Julien et Sophia	187
Photographies 5.13. L'appartement d'Alice, transformé par les différents prédécesseurs	188
Photographies 5.14. Ravalements en cours ou tout juste terminés	190
Photographies 5.15. La rue des Gardes et ses boutiques de créateurs (décoration et mode)	195
Photographies 5.16. Un nouveau primeur (2011) et un supermarché (2010)	196
Photographies 5.17. Un centre médical et deux boutiques liées à la mode africaine	198
Photographies 5.18. Ventes à la sauvette, avant et après le passage de la police	200
Photographies 5.19. Sacs à main « Gucci », maïs grillé et safous	200
Photographies 5.20. Les nouveaux commerces congolais de Château-Rouge	204
Photographies 5.21. Vitrine et carte du restaurant Best Africa	205
Photographies 6.1. Les commerces alimentaires à Château-Rouge, une matinée de semaine	226
Photographies 6.2. Les affiches à Château-Rouge : évangélisme et soirées dansantes	230
Photographies 6.3. La sortie du métro en milieu d'après-midi et le marché en fin de journée	233
Photographies 6.4. Une boutique isolée de produits tropicaux (Paris 20 ^e) et une boutique isolée de cosmétiques (Paris 18 ^e)	242
Photographies 7.1. L'appartement de Madame Nastasia (1 ^{er} étage) depuis la cour de l'immeuble et vue sur les toits de Paris depuis celui d'Alice (6 ^{ème} étage)	282
Photographie 7.2. Vue sur le Sacré-Cœur, depuis un appartement en hauteur de la rue de Suez	283
Photographies 7.3. Les ventes d'appartements situés au-dessus des commerces	288
Photographies 8.1. Le marché couvert et la rue de l'Olive à La Chapelle	320
Photographies 8.2. Les commerces près de la mairie du 18 ^e arrondissement des espaces complémentaires	320
Photographies 8.3. Le Lavoir Moderne Parisien et l'Olympic Café, des lieux de sorties et de spectacles à Château-Rouge	325
Photographies 8.4. Le croisement des rues Myrha et Léon, de 2006 à 2011	330
Photographies 8.5. Banderoles publiques et privées à Château-Rouge	332
Photographies 8.6. La 26 ^e édition de la Fête de la Goutte d'Or	334

Table des tableaux

Tableau 3.1. Taille des logements à la Goutte d'Or, au regard de l'ensemble du 18 ^e arrondissement et de l'ensemble de Paris en 1999 et en 2007	93
Tableau 3.2. Statut d'occupation des logements à la Goutte d'Or, au regard de l'ensemble du 18 ^e arrondissement et de l'ensemble de Paris en 1999 et en 2007	95
Tableau 3.3. Catégorie socioprofessionnelle des habitants de la Goutte d'Or, au regard de l'ensemble du 18 ^e arrondissement et de l'ensemble de Paris en 1999 et en 2007	96
Tableau 3.4. Niveau de diplôme des habitants de la Goutte d'Or, au regard de l'ensemble du 18 ^e arrondissement et de l'ensemble de Paris en 1999 et 2007	97
Tableau 3.5. Synthèse du système d'investigation mis en œuvre de 2007 à 2011	105
Tableau 3.6. Les modules du « Questionnaire immeuble »	114
Tableau 3.7. Les modules du « Questionnaire logement »	114
Tableau 3.8. Les modules du « Questionnaire individu »	115
Tableau 3.9. Les modules du questionnaire sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge »	117
Tableau 6.1. Résidence des enquêtés à l'intérieur ou à l'extérieur du quartier, en fonction des journées d'enquête	217
Tableau 6.2. Lieu de résidence des enquêtés ne résidant pas à Château-Rouge	217
Tableau 6.3. Caractéristiques des enquêtés ne résidant pas à Château-Rouge selon leur lieu de résidence	218
Tableau 6.4. Principale raison donnée par les enquêtés non-résidents à leur présence à Château-Rouge, selon leur lieu de résidence	223
Tableau 6.5. Types de produits (simples ou en association) donnés par les enquêtés non-résidents de Château-Rouge, venus pour les commerces	225
Tableau 6.6. Première raison donnée par les enquêtés pour justifier leurs achats à Château-Rouge	226
Tableau 6.7. Fréquence de la venue pour des achats, en fonction des lieux de résidence	235
Tableau 6.8. Typologie des catégorisations employées par l'ensemble des enquêtés (résidents et non-résidents) pour décrire les usagers de Château-Rouge	244
Tableau 6.9. Les catégories socioprofessionnelles des usagers non-résidents de Château-Rouge au regard de celles des résidents	247
Tableau 7.1. Mouvements de propriété et d'occupants par type d'immeuble	286
Tableau 8.1. Temps passé dans le logement une journée de semaine et profil des enquêtés	301
Tableau 8.2. Temps passé dans le logement le week-end et profil des enquêtés	303
Tableau 8.3. Présence dans le quartier selon le profil des enquêtés (journées de semaine)	304
Tableaux 8.4 et 8.5. Présence sur les lieux de l'enquête, en fonction des heures et selon l'activité (effectifs)	305
Tableau 8.6. Motifs de présence des résidents sur les lieux de l'enquête	307
Tableau 8.7. Type d'usage des commerces alimentaires du quartier et profil des enquêtés	309
Tableau 8.8. Types d'achats des enquêtés résidents selon la première raison donnée pour justifier leurs achats à Château-Rouge (effectifs)	312
Tableau 8.9. Type de perception des commerces et profil des enquêtés	316
Tableau 8.10. Degré d'usage des lieux de sociabilité et profil des enquêtés	324

Table des encadrés

Encadré 3.1. Des difficultés sur le terrain qui peuvent se transformer en information	109
Encadré 3.2. Description des immeubles et du matériau recueilli	112
Encadré 3.3 La prise de contact avec les enquêtés dans les immeubles	116
Encadré 3.4. La passation des questionnaires de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge »	118
Encadré 4.1. Le raccordement difficile de la rue Myrha au système d'égouts parisien	133
Encadré 4.2. La société anonyme de la rue de Clichy et le lotissement des rues de Suez et de Panama	135
Encadré 4.3. La densification des constructions à la Goutte d'Or	138
Encadré 4.4. Description d'une maison ouvrière de la Goutte d'Or par E. Zola au début des années 1870	140
Encadré 4.5. Les différents propriétaires d'un logement rue de Suez : un témoignage d'histoire sociale	151
Encadré 5.1. Chronologie des actions publiques à Château-Rouge	168
Encadré 5.2. Le rachat progressif des copropriétés par la Semavip	171
Encadré 5.3. Le conventionnement du parc social à Paris	172
Encadré 5.4. L'exemple de la rue Dejean « épicerie des perturbations concernant le commerce licite »	177
Encadré 5.5. La communication de l'agence Superficies	191
Encadré 5.6. Les vendeurs à la sauvette à Château-Rouge	199
Encadré 5.7. Le décalage entre l'offre des commerces et les attentes de certains résidents	202
Encadré 5.8. Les salons de coiffure et de beauté à Château d'Eau (Paris 10 ^e)	206
Encadré 6.1 Lieu de résidence des usagers non-résidents enquêtés, selon le pays de naissance (dix pays les plus représentés hors France métropolitaine, effectifs)	220
Encadré 6.2. Les motifs de fréquentation de Château-Rouge des anciens résidents enquêtés	223
Encadré 6.3. La fonction sociale de Château-Rouge, à travers le regard d'un romancier congolais, A. Mabanckou	229
Encadré 6.4. Les courses d'une famille sénégalaise à Château-Rouge, au début des années 1990	240
Encadré 6.5. Un lieu complémentaire de Château-Rouge, selon le romancier A. Mabanckou	242
Encadré 7.1. Le logement social de fait à Château-Rouge dans les années 2000	253
Encadré 7.2. La « possibilité » de devenir propriétaire à Château-Rouge	255
Encadré 7.3. Un exemple de choix optimal entre surface, prix et localisation	256
Encadré 7.4. Château-Rouge, une étape pour investir ailleurs	260
Encadré 7.5. Une vie passée dans un quartier... difficile à quitter	263
Encadré 7.6. Rester durablement dans le quartier : l'exemple de Dominique	264
Encadré 7.7. Le logement : principal motif de départ pour d'anciens résidents qui maintiennent des fréquentations dans le quartier	268
Encadré 7.8. Quitter le quartier après 55 ans de vie : l'exemple de Suzanne	270
Encadré 7.9. Caractéristiques des logements représentés dans la figure 7.1	274
Encadré 7.10. La trajectoire de deux studios identiques, dans l'immeuble « parisien »	278
Encadré 7.11. Le rapport aux écoles du quartier	293
Encadré 8.1. Description de l'échantillon des résidents interrogés lors de l'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge »	306
Encadré 8.2 : La perception du manque de commerces « traditionnels »	315

Table des figures

Figure 3.1. La Goutte d'Or et Château-Rouge au sein de la capitale.....	93
Figure 3.2. Plan du quartier de Château-Rouge	102
Figure 3.3. Localisation des immeubles de l'enquête « Suivi d'immeubles » (2007-2011)	110
Figure 3.4. Plan de la zone d'enquête sur « Les usages commerciaux et les perceptions du quartier de Château-Rouge »	117
Figure 4.1. Les différents types d'immeubles à la Goutte d'Or.....	141
Figure 4.2. Le secteur d'intervention à la Goutte d'Or dans les années 1980-1990.....	154
Figure 4.3. L'évolution des prix de l'immobilier ancien à Paris et dans le 18 ^e arrondissement, 1991-2011	163
Figure 5.1. Carte des opérations de la Semavip à Château-Rouge en 2009	170
Figure 5.2 La spécialisation de la Sémavip dans l'aménagement des quartiers faubouriens	173
Figure 5.3. L'appartement transformé par Marc mis en scène dans un magazine.....	185
Figure 6.1. Carte des lieux de résidence des enquêtés résidant en Île-de-France	217
Figure 6.2. Publicité de la marque de cosmétiques « Château Rouge ».....	231
Figure 6.3. Motif de fréquentation de Château-Rouge en fonction du lieu de résidence, de l'heure et de la journée d'enquête (effectifs).....	236
Figure 7.1. Schéma récapitulatif de la typologie des trajectoires de logements.....	275
Figure 7.2. L'évolution de la composition sociale de l'immeuble de type « parisien » rue de Suez, 2003-2011	291
Figure 8.1. La formation d'une mosaïque de micro-espaces commerciaux spécialisés.....	322
Figure 8.2. Cartes des espaces fréquentés, recueillies pendant l'enquête	329
Figure 8.3. Exemple de déplacements d'individus qui ont passé très peu de temps en dehors de leur domicile la veille de l'entretien.....	335
Figure 8.4. Exemple de déplacements d'individus qui ont passé entre 10h et 16h à leur domicile la veille de l'entretien.....	336
Figure 8.5. Exemple de déplacements d'individus qui ont passé moins de 10h à leur domicile la veille de l'entretien.....	337

Table des matières

Introduction générale	1
Partie 1 : Dynamiques résidentielles et commerciales dans un espace en gentrification.....	5
Introduction de la partie 1	7
Chapitre 1 : Transformations spatiales et sociales des espaces de « la ville héritée ».....	9
1.1 Les dynamiques d'évolution des quartiers anciens.....	10
1.1.1.1 Urbanisation et industrie, un contexte historique et économique particulier	10
1.1.1.2 Le cycle de dévalorisation des quartiers anciens.....	12
1.1.2 L'action publique sur les espaces de la ville héritée en France : contextes, moyens et retours sur recherches	14
1.1.2.1 De la rénovation à la réhabilitation des quartiers anciens	14
1.1.2.2 Continuité des actions sur la ville	18
1.1.3 L'apport des notions d'embourgeoisement et de gentrification.....	19
1.1.3.1 Éléments de définition	20
1.1.3.2 Apparition de la notion de gentrification et débats théoriques	21
1.1.3.3 Une interrogation croissante sur les formes du processus : l'éclatement de la notion de gentrification ?	28
1.2 Croiser des travaux sur la ville avec des travaux sur les migrations.....	31
1.2.1 Les recompositions urbaines liées à l'insertion sociospatiale des migrants	31
1.2.1.1 L'héritage théorique de l'École de Chicago.....	31
1.2.1.2 La relecture des écrits des chercheurs de l'École de Chicago et leur apport à la compréhension des recompositions urbaines.....	34
1.2.2 L'émergence de spécialisations commerciales.....	39
1.2.2.1 Entreprenariat ethnique et spécialisations commerciales.....	40
1.2.2.2 Espaces marchands et centralités immigrées en France.....	46
1.2.2.3 Africains et centralités commerciales africaines en France	48
Chapitre 2 : Les temporalités des recompositions urbaines : structures héritées et pratiques individuelles.....	53
2.1 Une interrogation sur les temporalités urbaines.....	54
2.1.1 Le temps en géographie.....	54
2.1.1.1 Un temps fondamentalement pluriel.....	54
2.1.1.2 Penser l'espace et le temps.....	58
2.1.2 Multi-temporalités urbaines : structures, continuités et bifurcations.....	59
2.1.2.1 Structures héritées et évolution des dynamiques urbaines.....	60
2.1.2.2 Effets de continuité, d'inertie ou situations de « résistance » au changement ?.....	61
2.1.2.3 Capter le changement : la mise en lumière des « bifurcations »	63
2.2 Temporalités des pratiques et recompositions urbaines.....	65
2.2.1 Les mobilités, un élément d'analyse privilégié des processus de recomposition des territoires urbains	66
2.2.2 « Du domicile à la ville » : de la mobilité résidentielle aux rapports résidentiels	69
2.2.2.1 L'analyse de la mobilité résidentielle	69
2.2.2.2 La notion de rapports résidentiels	71
2.2.3 Marquages sociaux et recompositions urbaines.....	73
2.2.3.1 Marquages sociaux des espaces résidentiels et non-résidentiels.....	73
2.2.3.2 Pratiques non-résidentielles et fonctionnement des lieux	74

Chapitre 5 : Les acteurs impliqués dans le changement actuel	165
5.1 Les pouvoirs publics : des acteurs majeurs de la reconquête	166
5.1.1 La reprise en main de Château-Rouge par les pouvoirs publics : contexte et acteurs	166
5.1.2 Les objectifs et les moyens du « plan d'urgence Château-Rouge »	169
5.1.2.1 L'action sur l'habitat	169
5.1.2.2 Le tournant amorcé par la Ville de Paris à Château-Rouge, en faveur des classes moyennes et de la « mixité sociale »	173
5.1.2.3 L'action sur les commerces et les espaces publics	176
5.2 Des acteurs individuels actifs dans la transformation du parc de logements privés	181
5.2.1 Les acteurs individuels : des implications variées	181
5.2.1.1 Les « conservateurs »	182
5.2.1.2 Les « arrangeurs »	184
5.2.1.3 Les « transformateurs »	184
5.2.1.4 Les « consolidateurs »	187
5.2.2 ... qui jouent sur les temporalités du changement	188
5.2.3 Les autres acteurs du marché de l'immobilier	190
5.3 Les évolutions du parc commercial	193
5.3.1 Le volet commercial du « plan d'urgence Château-Rouge » et sa lente mise en œuvre	193
5.3.2 Continuité et évolution des activités	198
5.3.2.1 Le maintien de la centralité commerciale africaine	198
5.3.2.2 La poursuite des investissements de commerçants dans le quartier et ailleurs	202
Conclusion de la partie 2	209
 Partie 3 : La consolidation de l'autonomie des processus : le rôle des mobilités	211
Introduction de la partie 3	213
Chapitre 6 : Présences et usages des non-résidents : le fonctionnement de la centralité commerciale	215
6.1 La centralité de Château-Rouge : forme et fonctions	216
6.1.1 Des usagers principalement venus de l'extérieur du quartier	216
6.1.2 Des fréquentations principalement liées aux achats	222
6.1.3 Une fonction sociale majeure : rencontres, ambiance et nostalgie	228
6.2 Rythmes des usages, profils d'usagers	233
6.2.1 Les rythmes des usages commerciaux	233
6.2.2 Des profils d'usagers diversifiés	234
6.3 Continuités des pratiques et des représentations	239
6.3.1 Des pratiques qui se maintiennent en évoluant	239
6.3.2 L'image d'un quartier africain et populaire	243
Chapitre 7 : Mobilité résidentielle et changement social	249
7.1 S'installer, rester, partir : des actions aux motivations variées	250
7.1.1 S'installer à Château-Rouge	250
7.1.1.1 La possibilité d'un logement	252
7.1.1.2 Le choix de la centralité	256
7.1.1.3 La connaissance du quartier	257
7.1.1.4 La connaissance d'un contexte immobilier particulier	259
7.1.2 Rester à Château-Rouge	262
7.1.3 Quitter le quartier	266

