

# Trajectoires résidentielles de classes moyennes et gentrification des anciens quartiers populaires

## Le cas du Bas Montreuil

**a**u cours des années 1990 et 2000, certaines communes de la petite couronne parisienne ont été touchées par des phénomènes de gentrification. Montrouge, Ivry, Pantin ou Montreuil ont ainsi découvert cette forme spécifique d'embourgeoisement qui touche les anciens quartiers populaires des grandes agglomérations européennes et nord-américaines, repose sur l'afflux de ménages des classes moyennes et supérieures généralement peu fortunés mais très diplômés et passe par une transformation progressive du bâti existant. Dans les faubourgs ouvriers les plus anciens et, généralement, les plus proches de Paris, on a pu observer la réaffectation progressive d'anciens locaux d'activité industrielle en *lofts* ou en bureaux, la réhabilitation des maisons individuelles ou des appartements anciens, et une hausse rapide des prix de l'immobilier. Quant à l'évolution du peuplement, elle est palpable dans la vie locale, se laisse deviner lors des scrutins électoraux et trouve confirmation dans les données de recensements.

La présence croissante de ces classes moyennes et supérieures dans les anciennes « banlieues rouges » trouve une de ses causes la plus nette dans la hausse vertigineuse des prix des logements dans Paris *intra-muros* depuis le début des années 2000. Mais elle a également des causes plus anciennes et plus structurelles.

ANAÏS COLLET  
SAGE (UMR 7363),  
université de Strasbourg

D'une part, la désindustrialisation de la petite couronne, à partir du milieu des années 1970, laisse vacants de nombreux locaux d'activité des anciens faubourgs et entraîne une crise démographique et un vieillissement qui se répercutent sur les logements (dévalorisation, défaut d'entretien). D'autre part, la croissance rapide du poids des classes moyennes et supérieures dans la population française et en particulier francilienne, et les transformations de leurs conditions d'emploi, de travail et de rémunération modifient indirectement leurs rapports au logement. Le cas de Montreuil, développé ici, révèle certaines facettes de ces mutations : la gentrification de son ancien faubourg ouvrier (le Bas Montreuil) est directement liée à la désindustrialisation qui le touche à partir de 1975 et à la croissance des effectifs du secteur culturel en Île-de-France, à la spécificité de leurs conditions d'emploi (intermittents, « free lance » ou CDD plus fréquents qu'ailleurs) et de leurs conditions de travail (pas de lieu de travail fixe ni d'horaires réguliers), ainsi qu'à la précarité de leur situation économique et à leurs difficultés croissantes d'accès à l'emploi.

Le Bas Montreuil, qui fut urbanisé à partir du dix-neuvième siècle et jusqu'aux années 1960 autour d'activités de petite industrie, a été brutalement touché par la crise au milieu des années 1970<sup>1</sup>. Il voit sa population se renouveler fortement dès les années 1980, dans un contexte de fermeture d'activités, de multiplication des friches et de déclin démographique. Au recensement de 1990, quatre habitants sur dix sont des nouveaux venus ; c'est à nouveau le cas en 1999. Le profil de la population du quartier change nettement sous l'effet de ces arrivées ainsi que des départs et des décès d'anciens habitants. Les familles avec enfants et les actifs qualifiés sont nettement plus nombreux parmi les nouveaux venus que parmi les anciens habitants. Selon les données de l'Insee, les diplômés du supérieur, qui représentaient seulement 7 % de la population du quartier en 1982, forment un quart des nouveaux habitants des années 1980 et un tiers de ceux qui arrivent dans les années 1990. En particulier, les professionnels de l'information, des arts et des spectacles arrivent en grand nombre au cours des années 1990. Un tiers des nouveaux venus appartenant au groupe des cadres ou professions intellectuelles supérieures relèvent alors de cette catégorie, particulière en bien des points : des statuts d'emplois plus incertains que le salariat (intermittence et indépendance), des revenus plus hétérogènes en niveau comme en nature (salaires, allocations chômage, bourses, aides en nature, droits d'auteurs etc.), plus irréguliers et, en moyenne, plus proches de ceux des pro-

fessions intermédiaires que des autres catégories de cadres. Depuis le début des années 2000, la croissance des effectifs de cadres s'est encore accélérée (+ 53 % entre 1999 et 2006) et les revenus moyens ont tendance à s'élever. Très souvent, ces nouveaux habitants acquièrent, rénovent et agrandissent des maisons et appartements anciens, et certains convertissent d'anciens bâtiments industriels en logements, contribuant au réveil d'un marché immobilier local, jusque-là assoupi<sup>2</sup>. Une enquête ethnographique auprès de certains de ces ménages, particulièrement investis dans ces « conversions » immobilières a permis de mieux comprendre leur choix résidentiel et d'explorer les rapports au logement de cette fraction des classes moyennes-supérieures<sup>3</sup>. Au-delà, elle renseigne les modalités concrètes de la gentrification dans un faubourg ouvrier, processus qui se heurte *a priori* au non-ajustement de celui-ci aux aspirations de ses nouveaux habitants.

Les « gentrifieurs » que nous avons rencontrés dans le Bas Montreuil entre 2004 et 2007 s'y sont installés entre 1987

1. Montreuil a perdu la moitié de ses emplois industriels entre 1976 et 1982, et à nouveau 28 % entre 1982 et 1987 ; les deux tiers de ces emplois étaient situés dans le Bas Montreuil. Cf. Jean-Claude Toubon *et al.*, *Le projet de quartier du Bas Montreuil. Ses effets sur le milieu industriel*, Paris, Plan Urbain, IAURIF, 1990.

2. En témoignent l'augmentation du nombre de transactions enregistrées par les notaires entre 1998 et 2007 (+ 51 % dans l'ensemble de la ville, + 57 % dans le seul Bas Montreuil) ainsi que la croissance des prix, nouvelle (les prix montreuillois étaient restés insensibles lors de la précédente hausse des prix parisiens de 1986-1991) et extrêmement rapide au début des années 2000 (Montreuil détenait en 2003 le record de croissance des prix moyens dans l'ancien pour toute la petite couronne, avec + 30 % en un an). Source : bases BIEN 1998 et 2007, Association Paris Notaires.

3. Moyennes par leurs revenus, elles sont plus proches des classes supérieures par leur niveau de diplôme et de qualification. Anaïs Collet, *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 Lumière-Lyon 2, 2010. En ligne : [http://theses.univ-lyon2.fr/documents/lyon2/2010/collet\\_a - p=0&a=top](http://theses.univ-lyon2.fr/documents/lyon2/2010/collet_a - p=0&a=top).

et 2005. Ils ont des âges et des trajectoires variés, mais présentent un certain nombre de points communs. Ils exercent presque tous des professions de création ou de diffusion intellectuelle ou artistique comme salariés, intermittents ou indépendants. D'origines sociales diverses, ils ont souvent fait l'expérience d'une mobilité sociale (qu'elle soit ascendante ou descendante). Les couples « mixtes » du point de vue des trajectoires sociales sont d'ailleurs fréquents, de même que ceux qui associent un salarié à un intermittent ou indépendant. Ils s'installent dans le quartier entre 25 et 45 ans, généralement avec un ou deux enfants en bas âge et un projet de vie familiale. Beaucoup cherchent en outre à se doter d'un espace de travail à domicile.

Les ressorts de leur demande de logement sont à la fois familiaux et professionnels. Avant d'avoir des enfants, tous parvenaient à se loger dans Paris grâce à des arrangements provisoires (hébergement gratuit dans un logement familial, colocation, sous-location, habitation illicite d'un atelier, etc.) ; mais ceux-ci deviennent caducs avec l'arrivée du premier ou du deuxième enfant. En plus d'un logement familial, ils souhaitent – voire doivent – souvent se trouver un espace de travail – un atelier pour sculpter, un bureau pour exercer comme graphiste ou journaliste *free lance*, une salle de répétition ou de danse –, leurs employeurs étant multiples et n'offrant pas de locaux permanents. Ils souhaitent en même temps rester si possible dans Paris, notamment dans l'Est parisien ou à proximité, car c'est là que se concentre leur réseau professionnel – l'entretien du réseau étant particulièrement important dans ces professions où il faut sans cesse chercher de nouveaux contrats, de nou-

velles embauches<sup>4</sup>. Enfin, ils cherchent à accéder à la propriété afin de pallier l'incertitude qui pèse sur leur trajectoire professionnelle et sur leurs revenus, et de sécuriser ainsi leur trajectoire familiale. Certains y sont d'ailleurs contraints : du fait de leurs revenus incertains ou irréguliers, ils font partie de ces rares acquéreurs « par défaut » qui accèdent à la propriété en raison de leurs difficultés sur le marché locatif<sup>5</sup>. Ils disposent pour cela d'un apport familial suffisant pour faire un emprunt et ils rassemblent, au total, aux alentours de 100 000 euros pour ceux qui achètent avant le début des années 2000, davantage ensuite. Mais cette somme est insuffisante pour voir leur demande satisfaite dans Paris *intra muros* – en particulier pour ceux qui cherchent à acheter lors de la première bulle immobilière de 1986-1992 ou à partir du début des années 2000. Ils acceptent alors de franchir le périphérique à condition, d'une part, de rester à proximité d'une station de métro et, d'autre part, de trouver si possible un bien « rare » (pour reprendre les termes de l'une de nos enquêtés) c'est-à-dire inimaginable dans Paris : une maison avec un bout de jardin ou une cour, un ancien local artisanal ou un grand lot dans une ancienne usine à transformer en *loft*... Il s'agit en quelque sorte de compenser symboliquement la sortie de Paris par la qualité du bien acquis.

Le Bas-Montreuil les attire alors en raison de sa localisation, de ses prix et de son parc immobilier. Proche de l'Est de Paris (où se trouvent donc leurs partenaires professionnels), le quartier est desservi par le métro. On note néanmoins

4. Menger P.-M., *Portrait de l'artiste en travailleur*, Paris, Seuil, 2002.

5. Bosvieux J., « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », *Économie et statistique*, n° 381-382, 2005, p. 41-61.

que franchir le périphérique ne demande pas le même effort à toutes les époques : alors que ceux qui arrivent dans les années 1980 vivent leur installation avec une relative sérénité, ceux qui les suivent dans les années 1990 et 2000 montrent davantage d'inquiétude. Ils apparaissent plus marqués par les images négatives de plus en plus souvent associées à « la banlieue » dans son ensemble (et au « 93 » en particulier)<sup>6</sup>, et sont plus attentifs quant à l'environnement immédiat de leur futur logement : l'architecture de barres et de tours exerce un net effet-repoussoir. Mais l'atout du Bas Montreuil est précisément de ne pas ressembler à ces « cités » dont on parle : urbanisé avant la Seconde Guerre mondiale, le quartier présente une architecture hétéroclite de faubourg, « moche » disent la plupart des enquêtés, mais rassurante. En outre, le quartier n'est pas cher et offre un grand nombre de maisons individuelles vieillies et de locaux industriels vacants<sup>7</sup>, qui présentent de grands espaces appropriables et modulables où il sera possible d'aménager à la fois un logement familial et un lieu de travail, voire de réaliser des projets plus atypiques (un habitat groupé autogéré, un atelier partagé doté d'appartements privés, etc.). Pour environ 90 000 euros, Irène, chargée de communication pour un théâtre, achète ainsi en 1992 une maison individuelle de 70 m<sup>2</sup> avec une petite cour. Pour la même somme, Édith, une sculptrice, achète deux ans plus tard un lot de 170 m<sup>2</sup> dans une ancienne usine. En 1996, Bérengère, qui travaille dans un musée, et son mari photographe,

trouvent pour environ 100 000 euros une maison de 65 m<sup>2</sup> avec un appentis au fond du jardin, qui sera transformé en studio. Ces bâtiments sont en mauvais état, voire difficilement transformables rapidement (les usines sont parfois encore pleines de machines et de matériaux) et nécessitent des travaux parfois très importants pour devenir habitables et adaptés aux besoins et aux goûts de leurs nouveaux propriétaires : isolation des murs et de la toiture, remplacement des fenêtres, installation du chauffage, mise aux normes de la plomberie et de l'électricité, réfection des sols, habillage des murs... Ces travaux, dont les gentrificateurs réalisent une grande partie eux-mêmes, durent plusieurs mois voire plusieurs années, et ont un coût élevé qui ramène le prix final du mètre carré habité à des niveaux comparables aux prix du marché ordinaire. Pourquoi alors se lancent-ils dans de telles opérations ?

Face à la contrainte sur le marché immobilier, les ménages gentrificateurs font, avant tout, le choix de la localisation et de la surface au détriment de l'état « technique » du bien : plutôt que d'acheter un bien jugé médiocre (trop petit ou trop loin de Paris), ils se tournent vers ces rebuts du marché pudiquement désignés comme « biens atypiques ». Cet arbitrage sous contrainte est alors converti en projet : transformer un « bien pourri » (selon les mots repris par nombre d'entre eux) en un logement personnalisé, afin de « valoriser quelque chose ». De fait, les espaces une fois aménagés présentent souvent un caractère exceptionnel (bien que pas toujours luxueux) : une surface très vaste, une cour ou un jardin, un aménagement de type « *loft* »<sup>8</sup>... Ce choix s'explique

6. Sedel J. *Les médias & la banlieue*, Lormont, INA / Le Bord de l'eau, 2009.

7. Montreuil se distingue en effet des autres communes limitrophes à Paris par la part importante des maisons parmi les logements (15 % en 1990) et par la petite taille des (anciens) établissements industriels, qui les rend appropriables par des ménages privés.

8. Cuisine ouverte sur un vaste salon, jeux de niveaux, éclairage zénithal, baies à châssis métallique, prédominance du blanc, originalité des objets et de leur disposition, etc. Cf. Biau V.,

également par le besoin de contrebalancer un départ en banlieue vécu malgré tout comme un déclassement résidentiel. Ces gentrificateurs misent ainsi sur leur capacité à convertir et à valoriser un bien très dégradé pour résoudre l'écart entre leurs aspirations résidentielles et leurs moyens financiers. Ils participent en même temps au reclassement des anciens rebuts du marché immobilier en des biens à usage d'habitation particulièrement valorisés.

Deux exemples permettent de mieux percevoir les enjeux de trajectoire sociale associés à ce choix résidentiel. Pour Hugo, graphiste *free lance*, le premier enjeu est de sortir d'une situation résidentielle précaire au moment de fonder une famille : il vit de façon illicite dans un atelier de peinture avec sa compagne, attachée de presse. Décidant d'un même mouvement de se marier et d'accéder à la propriété, le couple reçoit des aides financières des deux familles, négocie un petit emprunt et se met en quête d'un « grand local à rénover ». Il s'agit en effet, sous contrainte budgétaire forte (le budget est de 150 000 euros), d'éviter un déclassement résidentiel. L'enjeu est également, pour Hugo, de rétablir une trajectoire sociale descendante en s'affiliant à la figure de l'artiste : fils d'un architecte et d'une céramiste qu'il admire, il revendique un graphisme d'auteur et développe, à côté, un travail artistique en peinture. L'usine de 300 m<sup>2</sup> qu'il déniché à Montreuil en 1997, pour 115 000 euros, lui permet non seulement de se loger au-dessus de ses moyens en termes de surface et de localisation<sup>9</sup>, mais

aussi de se doter d'un espace pour créer, et enfin de faire preuve de créativité dans l'aménagement même du lieu. Façon de revendiquer un mode de vie et des valeurs relevant de *l'éthos* artistique<sup>10</sup>, qui l'inscrivent dans les pas de ses parents.

Pour Julie, également graphiste, l'achat en 2000 d'une ancienne usine d'environ 200 m<sup>2</sup> permet de prolonger et de consolider une trajectoire sociale ascendante. Fille d'un dessinateur industriel et d'une institutrice, elle a grandi seule avec sa mère en HLM en banlieue, puis est partie vivre dans Paris, à la suite d'études de graphisme et d'architecture d'intérieur menées à force d'acharnement. À trente ans, en 1999, elle décide de concrétiser son rêve d'accession à la propriété bien que, travaillant à son compte, elle ne gagne pas plus de 1 000 euros par mois. Elle loge alors avec son compagnon (rédacteur pour un site Internet) et leur premier enfant dans un deux pièces de 30 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée d'un immeuble parisien et loue en outre un espace de travail partagé. À la naissance de son deuxième enfant, munie d'un petit apport (30 000 euros), elle se met en quête d'un espace à rénover, en raison à la fois de son budget limité et de sa formation d'architecte d'intérieur. Orientée vers Montreuil par les conseils convergents de quatre amis (dont la présence la rassure quant à la valeur sociale des lieux), elle y trouve une ancienne usine de métallurgie qu'elle négocie pour moins de 100 000 euros. Elle y aménage un logement de 75 m<sup>2</sup> et un petit bureau, en attendant d'avoir les

1988, « Le loft : un nouvel habitat urbain », *Espaces et sociétés*, n° 51, pp. 145-164 et Collet A., « Le loft : habitat atypique et innovation sociale pour deux générations de "nouvelles classes moyennes" », *Espaces et sociétés*, 2012, n° 148-149, pp. 37-52.

9. Bien sûr, le coût des travaux ne lui permet pas d'aménager d'emblée toute la surface : il vit

plusieurs années dans 60 m<sup>2</sup> isolés du reste, mais dispose malgré tout également d'une cour et d'un grand bureau, et est propriétaire de l'ensemble du bâtiment dont il peut entièrement jouir l'été.

10. Notamment la transgression des normes et la singularité. Cf. Heinrich N., *L'Élite artiste. Excellence et singularité en régime démocratique*, Paris, Gallimard, 2005.

moyens d'aménager le reste du bâtiment qui lui sert de vaste remise.

Pour mener à bien ces opérations, les gentrificateurs montreuillois doivent pouvoir s'appuyer sur des ressources importantes et variées, pas seulement financières. Ils sont tout d'abord confrontés à de fortes incertitudes. Les biens qu'ils convoitent sont incertains du point de vue de leur qualité comme futurs logements – surtout les anciennes usines qui n'ont pas été construites à cette fin, mais aussi les maisons individuelles souvent bâties par les familles ouvrières elles-mêmes, à partir de matériaux peu chers : que valent les murs et la toiture ? À quel prix le logement pourra-t-il être chauffé ? L'acoustique sera-t-elle adaptée à un usage d'habitation ? Le sol de la cour n'est-il pas pollué par les produits chimiques ? En outre, le quartier est en pleine mutation : comment va-t-il évoluer ? Et, dans un marché local en pleine transformation, comment savoir si les dépenses d'aménagement seront rentabilisées en cas de revente ? À cette incertitude sur la qualité du bien et son environnement, s'ajoute une incertitude sur la faisabilité de la transaction et de la transformation envisagée. En effet, la municipalité (communiste jusqu'à 2008) mène, depuis le milieu des années 1980 et jusqu'aux années 2000, une politique de préemptions visant à réaliser des aménagements mais aussi à dissuader la spéculation immobilière (les biens mis en vente à un prix trop élevé étant menacés d'être préemptés). La ville cherche également à freiner la transformation des locaux d'activité en logements afin de préserver l'emploi. Va-t-elle donc préempter le bien convoité ? Acceptera-t-elle le changement d'affectation du bâtiment et de délivrer le permis de construire ? Enfin, pour certains biens de grande taille, des inter-

médiaires s'imposent et haussent les prix en demandant qu'une partie soit versée au noir, afin d'éviter la préemption. Faut-il accepter d'acheter à ces marchands de biens qui placent la transaction hors du cadre légal, et comment mener à bien la négociation avec ce type de vendeur ?

Face à toutes ces questions, les ménages que nous avons rencontrés se sont avérés bien mieux dotés en capital social que la plupart des acquéreurs. Leur première ressource est l'information : ils connaissent, souvent par leurs réseaux professionnels, des personnes ayant déjà fait ce type d'opération à Montreuil, qui peuvent répondre à nombre de leurs questions et jouent même parfois un rôle de vigie pour leur indiquer une opportunité. Le réseau fournit ainsi un « dispositif de jugement invisible »<sup>11</sup> bien plus efficace que les agents immobiliers, peu habitués à gérer les types de biens qu'ils recherchent. Les aides financières familiales apparaissent comme la deuxième ressource importante. En effet, avec des revenus médiocres ou irréguliers et une épargne privée faible, voire nulle, c'est le patrimoine familial qui explique qu'un graphiste *free lance*, qu'une journaliste pigiste ou qu'un artisan ferronnier puissent accéder à la propriété et se lancer dans ces opérations incertaines et, au final, plus coûteuses que prévu. Cette ressource est d'autant plus importante que, jusqu'au début des années 2000, c'est-à-dire tant que les prix sont bas et permettent des opérations d'envergure, les banques considèrent ces dernières comme trop risquées et rechignent à accorder des prêts importants. La famille et les amis sont également mis à contribution pour leurs compétences tech-

11. Karpik L., *L'économie des singularités*, Paris, Gallimard, 2007.

niques et juridiques. Il est fréquent que les « convertisseurs » rencontrés aient un parent architecte ou entrepreneur du bâtiment, qui aide alors à évaluer la qualité du bien, concevoir les aménagements, conduire les travaux, et parfois à mener des négociations inhabituelles. En outre, les gentrificateurs eux-mêmes, ou certains de leurs collègues et amis, disposent souvent de savoirs et de savoir-faire mobilisables, liés à leurs métiers : l'une est journaliste spécialiste des questions de logement, l'autre est artisan et a travaillé un temps dans le milieu du bâtiment, une troisième, réalisatrice de décors, est encline au travail manuel... Ils ont également du temps, ou au moins une souplesse d'emploi du temps, qui leur permet de chercher « la perle rare » puis de mener ou de diriger les travaux. En effet, intermittents du spectacle ou indépendants sont, plus que d'autres, libres dans la gestion de leur temps et disposent (volontairement ou involontairement) de plages de temps disponible. Enfin, selon les ressources de chacun (disposition à l'illégalité et au bluff liée à certaines trajectoires sociales, capital culturel et linguistique ou capital social), les divers obstacles réglementaires peuvent être contournés par la fraude, la négociation ou le recours au « piston ».

On le voit, la transformation des logements et locaux d'activité du Bas Montreuil s'explique en partie par l'afflux de ces ménages de classes « moyennes-supérieures », motivés par des enjeux de trajectoire socio-résidentielle, qui font un « pari » sur un quartier et sur un bien incertains et misent sur leur propre capacité à les transformer. Ils disposent pour cela des ressources adéquates. Ces ressources, inégalement distribuées dans la population, caractérisent bien les intermittents et indépendants du secteur

culturel issus de familles relativement aisées. Mal rémunérés mais relativement maîtres de leur temps, ils sont dotés d'un apport financier personnel, insérés dans des réseaux bien informés, habitués à la prise de risque et portés à jouer avec les barrières sociales et juridiques. Acheter un bien dégradé et le refaire soi-même présente alors un triple intérêt. Le plus évident est d'ordre économique (acheter moins cher au départ, étaler les dépenses de travaux et économiser en faisant soi-même). Par ailleurs, en faisant des travaux, ils se fabriquent un « lieu » unique, « qui leur ressemble » (pour reprendre leurs mots) et se rapprochent ainsi de la figure du créateur, de l'artiste ; par leurs choix d'aménagement et de décoration, ils s'inscrivent en outre dans l'esthétique distinctive du *loft* et montrent leur aisance à jouer avec les codes esthétiques. Enfin, ce choix présente un intérêt moral : se distinguer d'autres fractions des classes moyennes ou supérieures (notamment les « nouveaux riches ») en manifestant une éthique de l'effort et du « fait main ». Ces trois dimensions participent indéniablement, *in fine*, à la consolidation de leur position sociale.

Le choix résidentiel propre aux débuts de la gentrification – acheter un bien ancien, pour le rénover ou le transformer, dans un quartier encore populaire – répond donc aujourd'hui aux aspirations, aux contraintes et aux ressources d'une partie des classes moyennes-supérieures. En valorisant leurs ressources autres que financières, il permet à ces ménages aux revenus faibles ou irréguliers de pallier l'incertitude qui plane sur leur situation résidentielle. Il leur permet en même temps de prolonger une trajectoire sociale ascendante ou de compenser une trajectoire descendante, grâce à une situation socio-résidentielle fabriquée sur-mesure.

Comprendre les processus de gentrification et leurs effets – notamment, à moyen terme, l'exclusion des ménages de classes populaires du marché du logement – suppose, on le voit, de comprendre les contraintes et les ressources des groupes sociaux « gentrificateurs », eux-mêmes affectés par les transformations du marché immobilier mais aussi par les mutations de l'emploi et de la structure sociale. ■