École des Hautes Études en Sciences Sociales

Ecole doctorale de l'EHESS

Centre de Recherches Historiques (CRH)
Centre de Recherches Sociologiques et Politiques de Paris – Cultures et sociétés urbaines (CRESPPA-CSU)

Doctorat

Discipline : Études urbaines

JOFFRE PIERRE

UN AUTRE XVIII^e.

Socio-histoire d'un micro-quartier parisien, de 1880 à nos jours.

Volume 1. Manuscrit

Thèse dirigée par : Isabelle Backouche, Directrice d'études, École des Hautes Études en Sciences Sociales.
Sylvie Tissot, Professeure des universités, Université Paris 8 Vincennes–Saint-Denis

Date de soutenance : le 2 octobre 2024

Jury
1 Isabelle Backouche, Directrice d'études, EHESS – CRH – *co-directrice*
2 Pierre Gilbert, Maître de conférences, Université Paris 8 Vincennes – Saint-Denis – CRESPPA-CSU – *examinateur*
3 Fabrice Ripoll, Professeur des universités, Université Paris-Est Créteil - Lab'Urba – *examinateur*
4 Sylvie Tissot, Professeure des universités, Université Paris 8 Vincennes – Saint-Denis – CRESPPA-CSU – *co-directrice*
5 Loïc Vadelorge, Professeur des universités, Université Gustave Eiffel – ACP – *rapporteur*
6 Charlotte Vorms, Maîtresse de conférences HDR, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne – CHS – *rapportrice*

“Paris, je ne sais pas comment t’écrire ça.
Toutes les fois où j’ai pensé à toi.
Toutes les fois où j’ai voulu cette vie-là.
La nuit. La chambre. La cage d’escalier en septembre. La vue sur les toits.
[...]
Tu contenais tout ça.
Tu contenais quelqu'un, aussi. Solange. Ma grand-mère.
Elle avait gardé l'appartement de la rue Marcadet au-dessus du Square Carpeaux, là où ma mère avait passé son enfance.
Parfois on venait la voir le dimanche. On déjeunait, je regardais des dessins animés, je jouais un peu dans la chambre d'enfant de ma mère et puis on repartait.
[...]
Mon père avait écrit une chanson qui parle des débuts de l'histoire d'amour de mes parents.
La chanson s'appelle Paris l'Ailleurs, elle évoque leurs premiers rendez-vous dans le XVIII^e^ arrondissement, le Pont Caulaincourt.
Il y avait des expressions dans la chanson qui me faisaient un effet
« Vert sombre square et gris boulevard / À Guy Môquet le bleu du soir ».
[...]
En dernière année de fac, j'ai fait une maîtrise sur Truffaut et pour gagner une journée à la toute fin, le prof qui dirigeait mon mémoire m'a proposé de lui déposer dans sa boîte aux lettres, rue Burq, au-dessus des Abbesses.
J'ai fait le trajet, j'ai monté la pente et j'ai déposé l'enveloppe. Quand j'ai redescendu la rue, j'avais fini mes études”.
Vincent Delerm, Paris.

Il y avait là tout un quartier neuf en construction, le long des larges voies ouvertes, depuis les grands travaux du Sacré-Coeur. De hautes et bourgeoises maisons se dressaient déjà, au milieu des jardins éventrés, parmi des terrains vagues, entourés encore de palissades. Et, avec leurs façades cossues, d'une blancheur neuve, elles ne faisaient que rendre plus sombres, plus lépreuses, les vieilles bâtisses branlantes restées debout, des guinguettes louches aux murs sang de boeuf, des cités de souffrance aux bâtiments noirs et souillés, où du bétail humain s’entassait.
Émile Zola, Les trois villes.

REMERCIEMENTS

On dit souvent que la thèse est un exercice solitaire. S'il est vrai que la rédaction notamment, est un moment où l'on travaille essentiellement seul, ce travail n'est pas dû à la seule contribution de son auteur. Cette thèse doit d'abord énormément aux deux personnes qui ont accepté de la diriger, Isabelle Backouche et Sylvie Tissot, qui ont su par leurs conseils, leur disponibilité, leurs très nombreuses relectures, accompagner et guider ce travail pas à pas. Je tiens à leur faire part de mon immense gratitude et de la très grande fierté que j'ai pu avoir de travailler avec elles.

À Pierre Gilbert, Fabrice Ripoll, Loïc Vadelorge et Charlotte Vorms, qui ont accepté de siéger dans le jury pour lire et discuter ce travail, je souhaite également dire ma reconnaissance et le plaisir que j'aurai à dialoguer avec elle et eux. Aux deux premiers, j'adresse aussi des remerciements pour leur participation au comité de thèse, instance de discussion toujours très riche.

La thèse produit aussi des rencontres probablement scientifiques au départ et qui deviennent largement plus au fil des années. Aussi, ce travail n'aurait pas été ce qu'il est – sans doute même n'aurait-il pas abouti – sans l'amitié et le soutien toujours précieux de Sofian Bouchfira. Bien d'autres compagnes et compagnons d'(in)fortune ont contribué à cette thèse, par des échanges, des relectures, des discussions politiques. C'est le cas d'un groupe de doctorant·es de la Ville de Paris, formé pour une mobilisation autour de nos conditions de travail, devenu le lieu d'échanges quotidiens dont le cadre a dépassé – c'est bien peu de le dire – les questions relatives au travail. Je tiens donc à remercier pour leur présence et leur soutien indéfectible Carla Altenburger, Alexis Dambry et Manon Pothet. Un autre groupe formé il y a plus longtemps au séminaire de recherche de Serge Paugam a également accompagné cette recherche assidument : merci à Mathilde Caro, Erwin Flaureau et Daniela Ristic pour leur présence et leur amitié.

Au CRESPPA-CSU, qui a été un soutien au cours de ces années de travail, sur le plan matériel et surtout intellectuel, de nombreux·ses personnes ont aussi été des ami·es, des soutiens et des ressources. Je pense bien entendu à Julia Descamps, Laure Crépin, Apolline Meyer pour nos échanges et leurs relectures mais aussi Gaël Aulnette, Delphine Ruiz et Louie Talbot. Je pense également à Lorenzo Barrault-Stella, sa confiance et son soutien particulièrement important au début de cette recherche ; mais aussi à Lucas Tranchant pour avoir mis à ma disposition des données sans lesquelles une partie de cette thèse n'aurait pu être rédigée. À Pierre Gilbert une fois encore je souhaite dire merci de sa bienveillance et de sa disponibilité. Merci également à Marie-Pierre Vincent. Plus généralement je remercie l'ensemble d'une équipe accueillante, militante et bienveillante, où il fait bon réfléchir et produire de la recherche. À la Direction du logement et de l'habitat de la ville de Paris, particulièrement au BEPPS, je souhaite aussi dire l'intérêt que j'ai eu à échanger avec elles et eux et les remercier de leur accuil chaleureux et des excellentes conditions de travail dans lesquelles j'ai été accueilli. Merci donc à Baptiste, Marion T., Sarah, Naïma, Olivier B., Claudine, Richard, Lucie, Isabelle, Olivier M., Marion R., Adeline, Agathe, Christine, Salma, Daljit, Thomas, Nathan, Louise, Yannick, Mariam, Emmanuelle, Antoine, Agnès, Virginie, Pauline, Jenna, Anthony. Une pensée particulière va à Jeanne Richon, tout à la fois collègue de la DLH et du monde académique. Au CRH où a été analysée une grande part des matériaux et rédigée

la majeure partie de cette thèse, j'ai également trouvé un appui matériel indispensable en plus de la disponibilité et de la gentillesse de Caroline Long-Baros et Nadja Vuckovic. Les ami·es et camarades doctorant·es du CRH – Clémence, Giorgia, Yehua, Antoine, Benedetta – ont bien sûr aussi été des soutiens.

Je souhaite aussi remercier les Archives de Paris, où la majorité des fonds qui ont permis de construire cette recherche ont été consultés, avec l'aide précieuse de Vincent Tuchais et de Boris Dubouis, ainsi que, plus généralement les archivistes qui ont accompagné ce travail, aux AP ou ailleurs. Plus largement au sein du monde académique, je remercie Eliza Benites-Gambirazio ; la plateforme SIG de l'EHESS ; les collègues de l'atelier doctoral du RT9 où je me suis investi pour l'organisation de deux années. Paul Lecat pour nos discussions à propos des listes nominatives et la mise à disposition du recensement de 1954, sans quoi, là encore un chapitre de cette thèse n'aurait pu être réalisé. Elsa Jamet, qui a réussi à dégoter quelques renseignements sur Armand Gauthier et pour nos échanges sur la Réforme du bâtiment. Jean Rivière à qui je dois une partie de l'obtention des données statistiques, par la collaboration avec Charlotte Dion – que je remercie infiniment du temps passé et de l'énergie dépensée dans la production d'un PSM surdimensionné – et l'équipe de l'ADISP. Que soient remercié·es aussi les membres de la CVIHS pour nos échanges : Anati, Michel, Sylvie, Marion, Camille, Joëlle, Stéphane (et Isabelle B.).

Il faut bien entendu remercier les personnes qui ont accepté de jouer le jeu des entretiens : cette thèse leur doit beaucoup, et notamment à l'une d'elles, qui a mis à ma disposition d'innombrables documents et m'a consacré des heures de discussion. Citer son nom autrement qu'anonymisé est impossible, mais je remercie vivement "Annick Séquoia" pour sa gentillesse et son temps. Merci également à l'association Mômartre, Marilou, Philippe et Lola pour leur accueil.

Je souhaite remercier ma famille : ma mère Patricia, pour son aide pour la saisie de quelques archives, la retranscription de quelques entretiens et surtout pour TOUT le reste. Ma soeur Lydie, pour nos moments d'évasion dans le III^e^ et le XX^e^ arrondissements. Ma grand-mère Andrée, mes oncles Érick et Franck, ma tante Brigitte, mes cousins Benoît et Jules, Sandrine, Laurent, Antoine et Raphaël, ainsi que Bastien et nos formidables instants parisiens partagés, Véronique et Alain pour leur présence auprès des miens. Enfin, mes ami·es, notamment celles et ceux qui ont suivi cette aventure dans la proximité la plus forte – ici doublée d'une proximité géographique – Mathieu et Camille, Benjamin, Julie N., Antoine. Adélaïde pour ses relectures attentives et nos soirées bellevilloises accompagnées de Fred, Victor et Romain, pour une mise en contact des plus importantes. Mais aussi Maximilien, Guillaume et Alison, Margaux et Florence, Alex, Catherine, l'équipe de Solinum qui a suivi les premiers développements... Sans oublier celles et ceux qui ont suivi l'aventure de plus loin, mais avec attention : les lyonnais·es Max et Léa, Candice et Géraldine ; mais aussi Valentin, Julie S. et Cécile. À Marion B. qui m'accompagne depuis mon arrivée à Paris dans mes choix professionnels. Aux ami·es du badminton pour m'avoir permis au cours de ces années et particulièrement de ces derniers mois de penser à autre chose qu'à la thèse et de m'avoir aidé à transmuter des frustrations intellectuelles en frustrations sportives, mais aussi créer des moments d'adrénaline et de bonheur intenses.

À toutes et à tous, y compris celles et ceux que j'ai pu oublier, merci de m'avoir suivi au long de ces quelques années dans cette plongée dans l'histoire et la sociologie du XVIII^e^ arrondissement et d'avoir écouté mes monologues passionnés. Merci surtout d'avoir été présent·es et de l'être encore à l'avenir.

RÉSUMÉ ET MOTS-CLÉS

Comment expliquer la présence d'un bâti d'apparence bourgeoise dans un arrondissement parisien réputé populaire ? C'est à la résolution de cette énigme que se consacre cette thèse. Plongeant dans un micro-quartier du XVIII^e^ arrondissement, dont la forme urbaine laisse présumer une occupation de populations favorisées, ce qui ne manque pas de surprendre dans un arrondissement qui compte parmi les plus populaires de la capitale, ce travail interroge les interactions entre le matériel, le social et les représentations depuis la fin du XIX^e^ siècle jusqu'à la période contemporaine. La thèse s'inscrit à la fois en histoire urbaine et sociale et en sociologie urbaine, inspirée par une analyse bourdieusienne de l'espace. Elle questionne d'abord la genèse du quartier, analyse ses spécificités relativement à l'arrondissement et à la ville, notamment eu égard à ses façades et à son parc de logements. Elle met en valeur l'importance de familles de propriétaires locaux·ales dont le travail sur l'espace le marque durablement, produisant le peuplement du début du XX^e^ siècle et posant une première pierre dans le processus d'embourgeoisement qui le caractérisera tout au long du siècle. En parallèle, elle interroge le coût du logement pour ses habitant·es sur une longue période, en montrant comment la différenciation sociale de l'habitat – une des caractéristiques marquantes de cet espace – se reflète dans le marché local du logement. Elle questionne aussi de façon plus succincte le rôle des pouvoirs publics dans l'urbanisation locale et la présence ponctuelle de logements sociaux. L'évolution du peuplement entre 1880 et la période contemporaine compose une partie centrale de l'analyse, à travers diverses sources démographiques qui permettent une discussion de catégories telles que celles de « classes moyennes » ou d'« employé·es ». La perspective croisée entre habitat et positions socio-professionnelles nourrit cette discussion, car on constate une certaine homologie – constituée historiquement – entre le haut du quartier, caractérisé par des logements de qualité et un peuplement plutôt aisé et le bas du quartier, dont les caractéristiques sont inverses. Les représentations des habitant·es de la période contemporaine sont en partie produites par la matérialité urbaine qui est observée – héritage de l'histoire du quartier – ce qui contribue à renforcer la grille de lecture haut/bas, dans leurs perceptions d'elles et eux et des autres. C'est aussi autour de la notion de « mixité » souvent

convoquée par les habitant·es contemporain·es que s'interroge cette thèse. Elle la traite essentiellement par une vision statistique, à travers la coprésence de classes sociales différenciées au début de la période – permise par la différenciation de l'habitat – et la coprésence de fractions des classes supérieures à la période actuelle – résultat du processus d'embourgeoisement. Ce dernier point permet alors d'interroger les relations sociales de ces fractions de classes et quelques-unes de leurs stratégies de distinction et d'appropriation symbolique et matérielle de l'espace, qui vont de l'échelle de l'immeuble à celle plus large du quartier.

Mots-clés : histoire urbaine ; histoire sociale ; sociologie urbaine ; changement urbain ; embourgeoisement ; classes moyennes ; mixité sociale : quartier ; espace ; espace social ; propriété ; matérialité urbaine ; immobilier ; différenciation sociale de l'habitat

Note au lectorat : ce texte se réfère régulièrement à des noms de rues et à des IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique). Ces éléments sont présentés sur deux cartes en introduction générale, que nous recommandons de conserver tout au long de la lecture, afin de la faciliter.

ABSTRACT AND KEY-WORDS

How can the presence of bourgeois-style buildings in a Parisian district known for its working-class character be explained? This PhD dissertation is dedicated to solving this enigma. It delves into a micro-neighbourhood in the XVIIIth arrondissement, whose urban form suggests an occupation by affluent populations, which is surprising in an arrondissement that is among the poorest in the capital. This study examines the interactions between material, social, and representational aspects from the late XIXth century to the contemporary period. The thesis is situated at the intersection of urban and social history and urban sociology, inspired by a Bourdieusian analysis of space. It first questions the genesis of the neighbourhood, analyses its specificities compared to the arrondissement and the city, particularly with regard to its facades and housing stock. It highlights the importance of local property-owning families whose work on space has left a lasting mark, shaping the early XXth-century population and laying the foundation for the social-upgrading process that has characterised the area throughout the century.

In parallel, the thesis examines the cost of housing for its inhabitants over a long period, showing how the social differentiation of housing – a prominent feature of this area – is reflected in the local housing market. It also briefly explores the role of public authorities in local urbanisation and the occasional presence of social housing. The evolution of the population between 1880 and the contemporary period is a central part of the analysis, using various demographic sources to discuss categories such as "middle classes" or "employees". The intertwined perspective of housing and socio-professional positions enriches this discussion, as there is a certain historical homology between the upper part of the neighbourhood, characterised by high-quality housing and a relatively affluent population, and the lower part, which has opposite characteristics.

The representations of contemporary residents are partly produced by the observed urban materiality – an inheritance of the neighbourhood's history – which contributes to reinforcing the upper/lower reading grid in their perceptions of themselves and others. This thesis also

interrogates the notion of "social mix", often invoked by contemporary residents, primarily through a statistical lens, examining the co-presence of differentiated social classes at the beginning of the period – facilitated by the differentiation of housing – and the co-presence of fractions of the upper classes in the current period – a result of the social-upgrading process. This final point allows for an investigation into the social relations of these class fractions and some of their strategies of distinction and symbolic and material appropriation of space, ranging from the building scale to the broader neighbourhood scale.

Key-words: urban history; social history; urban sociology; urban change; social upgrading; middle classes; social mix; neighbourhood; space; social space; property; urban materiality; real estate; social differentiation of housing

Note to readers: this text regularly refers to street names and IRIS (blocks grouped together for statistical information). These elements are presented on two maps as a general introduction, which we recommend keeping throughout the reading, in order to make it easier.

SOMMAIRE

Remerciements ____ *4*

Résumé et mots-clés ____ *6*

Abstract and key-words ____ *8*

Sommaire ____ *10*

Liste des sigles ____ *13*

Introduction générale ____ *14*

Première partie. Un quartier singulier, entre l'est et l'ouest. ____ *48*

Chapitre 1. Un bâti classant : différenciation matérielle et sociale de l'habitat. ____ *52*

I- Des façades entre l'est et l'ouest : observer et décrire des paysages urbains. ____ **55**

II- Structures matérielles du parc de logements ____ **85**

III- Inscrire un style de vie petit-bourgeois dans l'habitat ____ **101**

Chapitre 2. De la différenciation au rattrapage : histoire d'un marché local du logement, 1900-2022. ____ *124*

I- Spéculation et prix du foncier au début du xx^e^ siècle dans un quartier périphérique ____ **128**

II- Le marché locatif local sur le temps long : 1914-2022 ____ **131**

III- Le marché local de l'acquisition à la période contemporaine : 1979-2022 ____ **150**

IV- Retracer les évolutions de l'immobilier local par étude de cas : entre différenciation et rattrapage ____ **160**

V- Des logements hors marché ? Éléments de contexte sur les prix du logement social ____ **175**

Chapitre 3. Aménager l'espace et produire la « mixité ». L'administration, les propriétaires et le logement populaire des années 1880 aux années 1930. ____ *181*

I- L'aménagement du maquis de Montmartre : 1889-1911. Entre urbanisme, (in)salubrité et hygiène morale. 185

II- Loger le peuple de la butte : effets urbains des Habitations à Bon Marché 206

Chapitre 4. Production et transmission d'un parc immobilier résidentiel par la bourgeoisie locale au cours du xx^e siècle. 233

I- Marquer l'espace à travers la construction nouvelle : la montée en gamme de l'habitat. 236

II- Des stratégies immobilières familiales différenciées 251

III- Transmission et maintien des capitaux dans la bourgeoisie immobilière locale 278

Deuxième partie. Vie et mort de la mixité sociale de 1880 à nos jours. 287

Chapitre 5. Un peuplement en adéquation avec son espace matériel ? La répartition spatiale des populations de 1880 aux années 1930. 292

I- 1880-1920 : d'un espace populaire peu dense à un quartier densifié de petites classes moyennes 294

II- Une répartition spatiale des populations guidée par le bâti 310

Chapitre 6. Le quartier des années 1950 aux années 1990 : transformations urbaines limitées et évolutions socio-démographiques. 340

I- De nouveaux immeubles dans un vieux quartier 344

II- Le peuplement du quartier de 1954 aux années 1990 371

Chapitre 7. L'embourgeoisement continu du quartier, des années 2000 à nos jours. 394

I- Déclinaison de la politique du logement au niveau local 396

II- Le peuplement entre 1999 et 2018. Une homogénéisation socioprofessionnelle progressive masquant une diversité sociale 402

Troisième partie. Vivre dans le "bon XVIII^e" à la période contemporaine. 427

Chapitre 8. Le « haut » et le « bas » du quartier. Les échelles de la distinction dans le « bon XVIII^e ». 430

I- Des frontières symboliques externes : le « nous » et le « eux » dans la ville 432

II- Des frontières symboliques dans le quartier : « dis-moi quelle rue tu habites, je te dirai qui tu es ». 449

Chapitre 9. Manières d'habiter et de percevoir le quartier des dernièr·es représentant·es de la mixité. ____ *466*

I- Des rapports dominés au quartier ____ **468**

II- Une vie de quartier et des ressources différenciées. ____ **481**

Chapitre 10. Manières d'habiter et de percevoir le quartier des classes supérieures. ____ *497*

I- Faire face à la mixité à l'école. Quelques stratégies scolaires de classes supérieures du XVIII^e^ arrondissement ____ **499**

II- Voir ou ne pas voir la mixité. ____ **512**

III- Réagir face à une occupation populaire de l'espace public ____ **521**

Chapitre 11. Quand des membres des classes supérieures s'approprient des immeubles. *529*

I- S'approprier les instances de gestion de l'immeuble. ____ **531**

II- Protéger le patrimoine : une stratégie de distinction ____ **542**

Conclusion générale ____ *555*

Table des illustrations ____ *567*

Table des cartes ____ *570*

Table des tableaux et graphiques ____ *572*

Table des matières ____ *574*

LISTE DES SIGLES

ADISP	Archives de Données Issues de la Statistique Publique
AJW	Alexandre et Julie Weill
AN	Archives nationales
AP	Archives de Paris
APL	Allocation personnalisée au logement
BHDV	Bibliothèque de l'Hôtel de Ville
BHVP	Bibliothèque historique de la Ville de Paris
BnF	Bibliothèque nationale de France
CAP	Cité de l'architecture et du patrimoine
CIFRE	Convention industrielle de formation par la recherche
CSP	Catégories socioprofessionnelles
DFA	Direction des finances et des achats
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner
DLH	Direction du logement et de l'habitat
DU	Direction de l'urbanisme
DUP	Déclaration d'utilité publique
GC	Grandes Carrières
HBM	Habitations bon marché
HLM	Habitations à loyer modéré
IRIS	Îlots regroupés pour l'information statistique
OPH	Office public de l'habitat
PCS	Professions et catégories socioprofessionnelles
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
RPLS	Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
SCI	Société civile immobilière
SRU	Solidarité et renouvellement urbain
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZDLS	Zone de déficit en logements sociaux

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Dans un roman admis comme autobiographique[1] écrit en 1969, *Les allumettes suédoises*, Robert Sabatier décrit la vie quotidienne des années 1930 dans quelques rues situées au nord de la butte Montmartre. À travers le personnage d'Olivier, de ses ami·es et de ses voisin·es on comprend la manière dont l'habitat de l'arrondissement participe à inscrire dans la matérialité urbaine, les différences sociales qui existent entre ses habitant·es. L'extrait qui suit permet d'illustrer cette distance sociale séparant les habitant·es du « haut » et du « bas » de la butte, en dépit de leur proximité spatiale[2]. La scène se déroule dans un immeuble de l'avenue Junot où Olivier et son compagnon Bougras sont embauchés pour venir cirer le parquet.

> Quand ils pénétrèrent dans l'immeuble, un gardien grincheux vint au-devant d'eux, questionna Bougras, voulut leur faire emprunter une autre porte qui donnait sur l'escalier de service. Bougras l'écarta d'un geste noble […] Il poussa Olivier dans l'ascenseur hydraulique Eydoux-Samain dont il tira la corde avec énergie. L'appareil se hissa jusqu'au troisième étage sans précipitation excessive.
> Arrivés au palier, Bougras tira un cordon de sonnette en passementerie et une soubrette l'introduisit auprès de sa patronne, une longue dame maigre à tête d'oiseau de proie […] et des yeux si froids qu'ils paraissaient en verre.
>
> Elle […] les guida vers deux pièces communicantes, vides à l'exception d'un piano à queue. […]

[1] Éric Loret, « Robert Sabatier, Labat et au-delà », *Libération*, 28 juin 2012.
[2] Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, 1970, vol. 11, nº 1, p. 3-33.

> Elle passa ses doigts contre sa chevelure bleu argent et jeta un coup d'œil méprisant sur les pieds de l'enfant, lequel croyant ses sandales déboutonnées se pencha pour les regarder[3].

Le rapport de classe est perceptible à travers la description physique des personnages et leurs habitus, mais aussi à travers l'immeuble et son organisation matérielle qui sépare les visiteur·ses selon leur appartenance sociale : gardien, ascenseur, escalier de service, sonnette en passementerie, sont autant d'éléments qui marquent physiquement la destination sociale des lieux. L'espace de l'appartement vient renforcer ce marquage : l'office, les deux pièces vides à l'exception du piano sont loin des petits logements occupés par les personnages d'Olivier et Bougras. Les dispositifs spatiaux rappellent donc à chacun·e les appartenances sociales. Regagnant leur domicile, situé plus à l'est de la butte, les personnages retrouvent l'espace qui leur est attribué. Ainsi, la répartition spatiale de chacun·e est sans ambiguïté, faite de micro-ségrégations : le quartier et ses sous-espaces, l'organisation interne des immeubles construisent des territoires où chaque population « peut être elle-même »[4]. C'est finalement une illustration, romancée mais précise, de la réification de l'espace social[5], qui est au cœur de la recherche que nous proposons. Pour qui est familier de la division sociale de Paris, la localisation de cette bourgeoise dans les beaux quartiers de l'ouest ne saurait surprendre. En revanche, sa présence dans le XVIII^{e} arrondissement, réputé comme un des espaces les plus populaires de Paris est plus étonnante. Pourtant la matérialité de son habitat renvoie bien aux représentations de la bourgeoisie, comme l'illustre la photographie suivante, d'un des immeubles dans lequel se déroule probablement la scène décrite.

[3] Robert Sabatier, *Les allumettes suédoises*, Paris, Albin Michel, 1991, p. 229-230.
[4] Jean-Yves Authier, « Les pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité », Paris, Plan urbanisme construction et architecture, 2004.
[5] Pierre Bourdieu (ed.), « Effets de lieux » dans *La misère du monde*, Paris, Seuil, 2015, p. 159-167.

Figure introduction 1 : Immeuble situé au 42, avenue Junot, photographie de l'auteur, 2023.



Un arrondissement catégorisé comme populaire

Bien que l'arrondissement soit contrasté, « ni purement populaire, ni vraiment bourgeois »[6], sa réputation est construite comme populaire par la littérature et les représentations médiatiques, ainsi que par son histoire. En 2019, les employé·es et ouvrièr·es actif·ves représentent encore 29,9 % de sa population active, contre 25,3 % à l'échelle de Paris. Les cadres, professions intellectuelles supérieures et chef·fes d'entreprises représentent à l'inverse 41,7 % contre 47,7 % à l'échelle de la capitale. Les premièr·es représentaient 68,2 % et 62 % en 1968, contre 8,1 % et 13,1 % pour les second·es[7]. Le taux de diplômés à un niveau supérieur au baccalauréat est passé de 3,6 % à 46 % dans l'arrondissement et de 7,1 % à 49,5 % à Paris entre 1968 et 2019[8]. Le taux de logements sociaux parmi les résidences principales[9] du XVIII^e^ a atteint les 26,1 % en 2023, loin derrière les XIX^e^, XIII^e^ et XX^e^ arrondissements, dépassant tous les 41 %. Plus étonnant, ce taux est également inférieur à celui des XIV^e^ et XII^e^ arrondissements. Par ailleurs, si l'on étudie plus précisément la répartition de ces logements sociaux dans l'espace de l'arrondissement, on constate leur concentration à l'est du boulevard Barbès. La butte Montmartre est en effet un espace patrimonialisé de longue date qui a échappé aux remaniements urbains qui ont bouleversé les espaces de l'est parisien. L'arrondissement est donc un peu plus populaire que Paris dans son ensemble, mais, à l'image de la capitale, il présente un espace social tiré vers le haut quand on l'observe à l'échelle nationale.

Suscitant depuis longtemps l'intérêt des chercheur·ses, c'est davantage sa partie est qui a retenu l'attention. Le travail d'Alexandre Frondizi s'est penché sur la fabrique urbaine du quartier de la Goutte d'Or avant son intégration officielle à Paris[10]. Des travaux consacrés aux quartiers Barbès et Château-Rouge ont analysé les spécificités de son tissu commercial et de ses transformations[11]. La butte Montmartre, quant à elle, a fait l'objet de deux thèses qui renvoient

[6] Antoine Prost, « Les Parisiens de 1936 : la population du 18e Arrondissement » dans Claude Gauvard et Jean-Louis Robert (eds.), *Être Parisien*, Paris, Éditions de la Sorbonne, 2016, p. 23-46.
[7] Les chiffres proviennent de : Recensements de la population 1968 et 2019 : Tabulation sur mesure INSEE [producteur], ADISP (diffuseur).
[8] Au niveau national, on compte en 2019 49,5 % des actif·ves employé·es ou ouvrièr·es, contre 17,4% de cadres et professions intellectuelles supérieures. Les diplômé·es du supérieur long (au-delà du bac+2) quant à elles et eux représentent 23,6 % de la population entre 25 et 64 ans.
[9] Les éléments suivants sont tirés de : Atelier Parisien d'Urbanisme, *Les chiffres du logement social à Paris, en 2023*, Paris, APUR, 2024. La ville de Paris dans son ensemble compte 25,5 % de logements sociaux financés.
[10] Alexandre Frondizi, *Paris au-delà de Paris : urbanisation et révolution dans l'outre-octroi populaire, 1789-1860*, Thèse pour le doctorat d'histoire, sous la direction de Jean-François Chanet et Florence Bourillon, Institut d'Études Politiques, Paris, 2018.
[11] Emmanuelle Lallement, *Au marché des différences... Barbès ou la mise en scène d'une société multiculturelle : ethnologie d'un espace marchand parisien.*, Thèse pour le doctorat d'ethnologie, sous la direction de Jean Bazin, École des Hautes Études en Sciences Sociales, Paris, 1999, 410 p ; Marie Chabrol, « Continuités d'usages et

aussi aux représentations qu'elle suscite autour d'un passé largement mythifié. Chloé Langlais s'intéresse aux processus de protection patrimoniale de la butte, des discussions autour de la délimitation de la zone de protection et au rôle de l'architecte Claude Charpentier qui porte le projet de protection[12]. Isabelle Pawlotsky étudie Montmartre comme « quartier artistique » : elle montre la dissociation entre la partie basse de la butte – lieu d'installation d'une première génération d'artistes, puis des marchands d'art – et sa partie haute, lieu d'installation de la seconde génération, qu'elle attribue entre autres à la modicité des loyers[13]. Travaillant sur l'ensemble de la population du quartier et sur un espace qui n'est pas défini exclusivement comme la butte Montmartre, notre perspective s'inscrit davantage dans l'histoire sociale proposée par Antoine Prost, qui s'intéresse au peuplement du XVIII^e^ arrondissement[14]. Elle y ajoute une perspective d'histoire urbaine qui se justifie par les particularités du quartier étudié, notamment de son bâti.

L'histoire d'un quartier parisien au cours d'un « grand » XX^e^ siècle

Les transformations urbaines d'ampleur qu'a connues Paris au XIX^e^ siècle ont justifié de nombreux travaux sur la ville, ancrés dans une période qui s'étend dans un XIX^e^ siècle élargi qu'on fait souvent courir jusqu'à la Première Guerre mondiale. Ainsi, les historien·nes se sont par exemple interrogé·es sur ce que changeait – ou ne changeait pas – la volonté transformatrice du Second Empire, notamment les travaux orchestrés par Haussmann : la thèse de Jeanne Gaillard en est un exemple, de même que les travaux plus localisés de Florence Bourillon. La première approche la « personnalité urbaine » dans sa globalité[15] : elle s'intéresse à une histoire urbaine et sociale de la ville qui embrasse l'urbanisme et les constructions, la démographie parisienne et l'intégration des migrant·es dans la ville ainsi que les activités économiques. La seconde vient relativiser l'idée selon laquelle Haussmann aurait vidé Paris de son peuple, qui aurait été contraint de se replier vers les faubourgs : les percées haussmanniennes bouleversent certes les quartiers populaires, mais la vie du peuple parisien se recompose quelques rues plus

maintien d'une centralité commerciale immigrée à Château-Rouge (Paris) », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 2013, vol. 108, n° 1, p. 96-107.

[12] Chloë Langlais, *Montmartre : protection patrimoniale et mémoire locale de 1886 à nos jours*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Bernard Valade, Université Paris Descartes, Paris, 2005, 2 vol. 484 p.

[13] Isabelle Pawlotsky, *Monographie d'un quartier artistique : Montmartre 1871-1910*, Thèse pour le doctorat d'histoire, sous la direction de Francis Démier, Université Paris 10, Nanterre, 1995, 2 vol. 534 p.

[14] A. Prost, « Les Parisiens de 1936 », art cit ; Antoine Prost, « Structures sociales du XVIII° arrondissement en 1936 » dans Jacques Girault (ed.), *Ouvriers en banlieue XIX°-XX° siècle*, Paris, Éditions de l'atelier/Éditions ouvrières, 1998, p. 50-64.

[15] Jeanne Gaillard, *Paris, la ville (1852-1870)*, Nouv. ed., Paris, L'Harmattan, 1997, p. 5.

loin, notamment pour celles et ceux dont les activités sont très liées à la centralité commerciale de la capitale et qui sont peu consommatrices d'espace.

La vie quotidienne du peuple durant la première moitié du siècle fait l'objet d'une étude détaillée chez Christine Piette et Barrie Ratcliffe[16], tandis qu'Adeline Daumard s'intéresse à l'autre partie de l'espace sociale, la bourgeoisie[17] et les propriétaires[18]. Même période, autre échelle, Gérard Jacquemet s'intéresse dans sa thèse à un des quartiers les plus célèbres de Paris : Belleville. Il étudie d'abord le village de petite banlieue dans la première moitié du XIXe siècle, puis l'intégration à Paris après 1860, en dressant le tableau du « quartier le plus parisien de Paris mais le plus mal intégré à la ville »[19]. La perspective monographique le fait travailler sur une longue période et embrasser des thématiques variées allant de l'urbanisation à la politique, en passant par les appartenances socioprofessionnelles et l'apparence physique de ses habitant·es. Il justifie le choix de Belleville par les transformations urbaines qui s'y déroulent au moment de la rédaction de sa thèse, dans les années 1970 et explique borner son étude à l'avant-Première Guerre mondiale en raison des bouleversements provoqués par cette dernière sur la population bellevilloise.

Alain Faure compte également parmi les historien·nes de Paris et de sa banlieue, et notamment du Paris ouvrier. Il s'interroge par exemple dans divers articles sur les conditions de logement[20] ou les lieux de travail du peuple[21]. Plus globalement, il questionne aussi les enjeux de ségrégation urbaine – il préfère d'ailleurs le terme de différenciation sociale de l'espace – et de mixité dans des articles qui discutent les perspectives sur les travaux d'Haussmann[22]. Davantage focalisé lui aussi sur le XIXe siècle, il propose toutefois une jonction géographique entre Paris et banlieue qui est mobilisée aussi par d'autres travaux. C'est le cas de l'ouvrage

[16] Barrie M. Ratcliffe et Christine Piette, *Vivre la ville : les classes populaires à Paris, 1ère moitié du XIXe siècle*, Paris, Boutique de l'histoire, 2007, 584 p.
[17] Adeline Daumard, *La bourgeoisie parisienne de 1815 à 1848*, Paris, Albin Michel, 1996, 677 p.
[18] Adeline Daumard, *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIXe siècle : 1809-1880*, Paris, Cujas, 1965, 286 p.
[19] Il s'agit du titre de la deuxième partie de l'ouvrage issu de sa thèse : Gérard Jacquemet, *Belleville au XIXe siècle : du faubourg à la ville*, Paris, Éditions de l'École des Hautes Études en Sciences Sociales, 1984, p. 161.
[20] Alain Faure, « Comment se logeait le peuple parisien à la Belle Époque ? », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, 1999, p. 41-52 ; Alain Faure, « Les couches nouvelles de la propriété. Un peuple parisien à la conquête d'un bon logis à la veille de la Grande Guerre », *Le Mouvement social*, mars 1998, vol. 1, nº 182, p. 53-78.
[21] Alain Faure, « Emploi industriel à Paris et résidence ouvrière (1860-1914) : pluralité des distances, diversité des modes de vie » dans Olivier Feiertag et Isabelle Moret-Lespinet (eds.), *L'économie faite homme. Hommage à Alain Plessis*, Genève, Droz, 2010, p. 63-76.
[22] Alain Faure, « La ségrégation, ou les métamorphoses historiographiques du baron Haussmann » dans Marie-Christine Jaillet, Évelyne Perrin et François Ménard (eds.), *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, Paris, Plan urbanisme, construction et architecture, 2008, p. 51-64 ; Alain Faure, « Urbanisation et exclusions dans le passé parisien (1850-1950) », *Vingtième siècle*, septembre 1995, vol. 3, nº 47, p. 58-69.

codirigé par Florence Bourillon et Annie Fourcaut qui vise à interroger les évidences des agrandissements multiples qu'a connus la capitale[23]. L'approche replace au centre de sa perspective les rôles des habitant·es des communes concernées par l'annexion de 1860, par exemple, mais aussi les atermoiements des différents protagonistes politiques et administratifs, préfecture, conseil municipal, chambres, commission d'extension… L'ouvrage s'achève dans la seconde partie du XX^e siècle, avec une contribution d'Annie Fourcaut qui s'interroge sur les grands ensembles, dont elle considère qu'ils font sortir Paris, à l'issue de la Seconde Guerre mondiale, du « cycle haussmannien »[24]. Cette dernière étudie d'ailleurs plus largement la banlieue parisienne et ses transformations, particulièrement dans la seconde partie du XX^e siècle, dans une perspective d'histoire urbaine du très contemporain[25], s'intéressant entre autres à la forme urbaine que représentent les grands ensembles[26]. Tandis que quelques transformations parisiennes sont mises en œuvre dans le cadre de la rénovation urbaine de la seconde moitié du siècle, particulièrement contrôlées par la puissance publique, les sciences sociales s'intéressent aux déstructurations qu'elles représentent[27], aux résistances auxquelles elles se heurtent[28].

Ces différences approches jouent des découpages administratifs et chronologiques, s'intéressant tantôt à des périodes à cheval entre XIX^e et XX^e siècle, tantôt à la frontière poreuse entre Paris et sa banlieue. Cette perspective d'enjambement est aussi largement reprise dans la micro-histoire de Fabrice Langronet : à travers l'étude d'un immeuble – plutôt un îlot – de la Plaine-Saint-Denis, il réalise une histoire des migrations en plus d'une histoire urbaine et sociale[29]. Il se focalise en fait sur les temporalités importantes pour les habitant·es qu'il rencontre dans les archives. Nous suivons ces propositions en adoptant une perspective qui respecte une chronologie propre à l'histoire urbaine du quartier, épousant ce qu'on peut qualifier de

[23] Florence Bourillon et Annie Fourcaut (eds.), *Agrandir Paris, 1860-1970*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2012, 433 p.
[24] Annie Fourcaut, « La construction des grands ensembles : reconquérir Paris et régénérer la banlieue » dans *Agrandir Paris, 1860-1970*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2012, p. 356.
[25] Annie Fourcaut, *La banlieue en morceaux. La crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*, Paris, Créaphis, 2000, 339 p ; Annie Fourcaut (ed.), *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964), Guide de recherche*, Paris, L'Harmattan, 1988, 319 p.
[26] Annie Fourcaut et Loïc Vadelorge (eds.), « Villes nouvelles et grands ensembles (dossier) », *Histoire urbaine*, 2006, n° 17 ; Annie Fourcaut et Frédéric Dufaux, *Le Monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, 2004, 255 p.
[27] Henri Coing, *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n°4 (Paris 13e)*, Paris, Les éditions ouvrières, 1966.
[28] Isabelle Backouche, « Mobilisations urbaines et histoire des vainqueurs. Le cas de l'axe nord-sud à Paris (1959-1976) » dans *La ville est à nous ! Aménagement urbain et mobilisations sociales depuis le Moyen-Âge*, Paris, Éditions de la Sorbonne, 2018, p. 263-284.
[29] Fabrice Langrognet, *Voisins de passage : une microhistoire des migrations*, Paris, La Découverte, 2023.

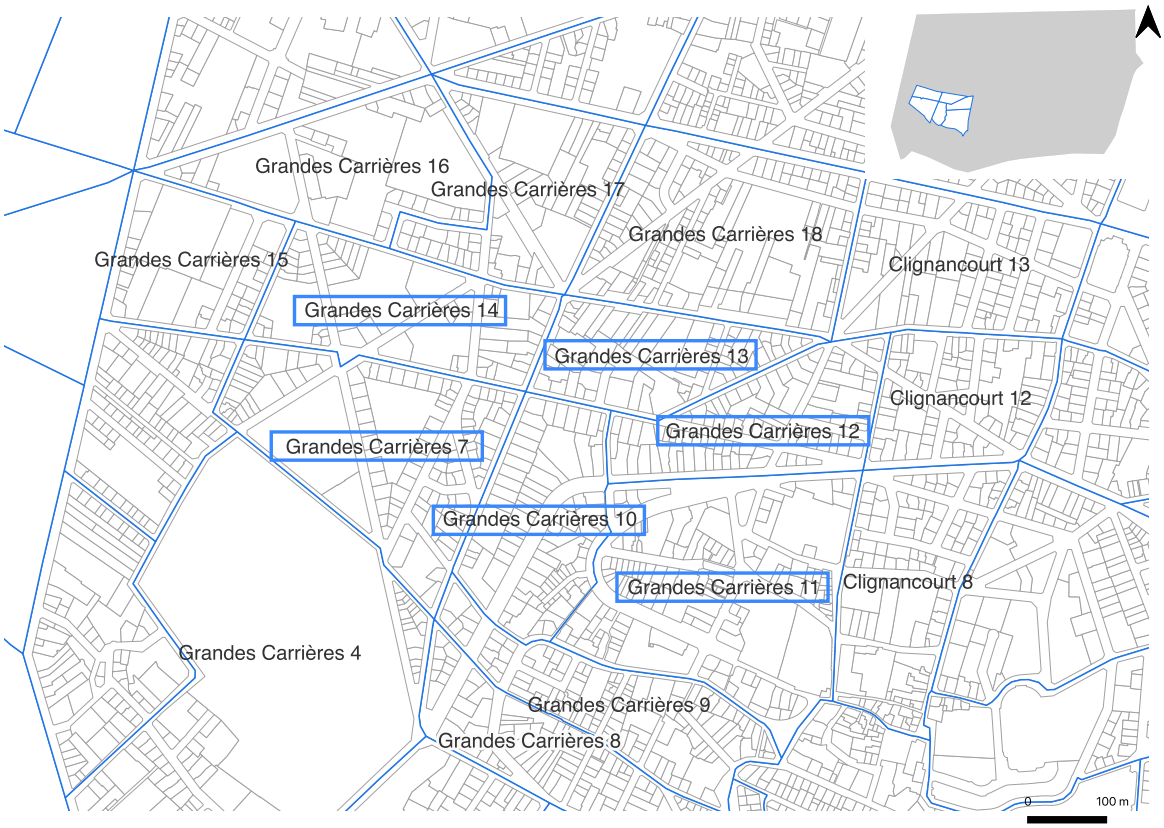
« grand » XX^e^ siècle, à travers une étude particulièrement fine de la période où la construction locale de maisons « bourgeoises » est la plus active, soit le tout début du siècle.

Un îlot à l'architecture bourgeoise

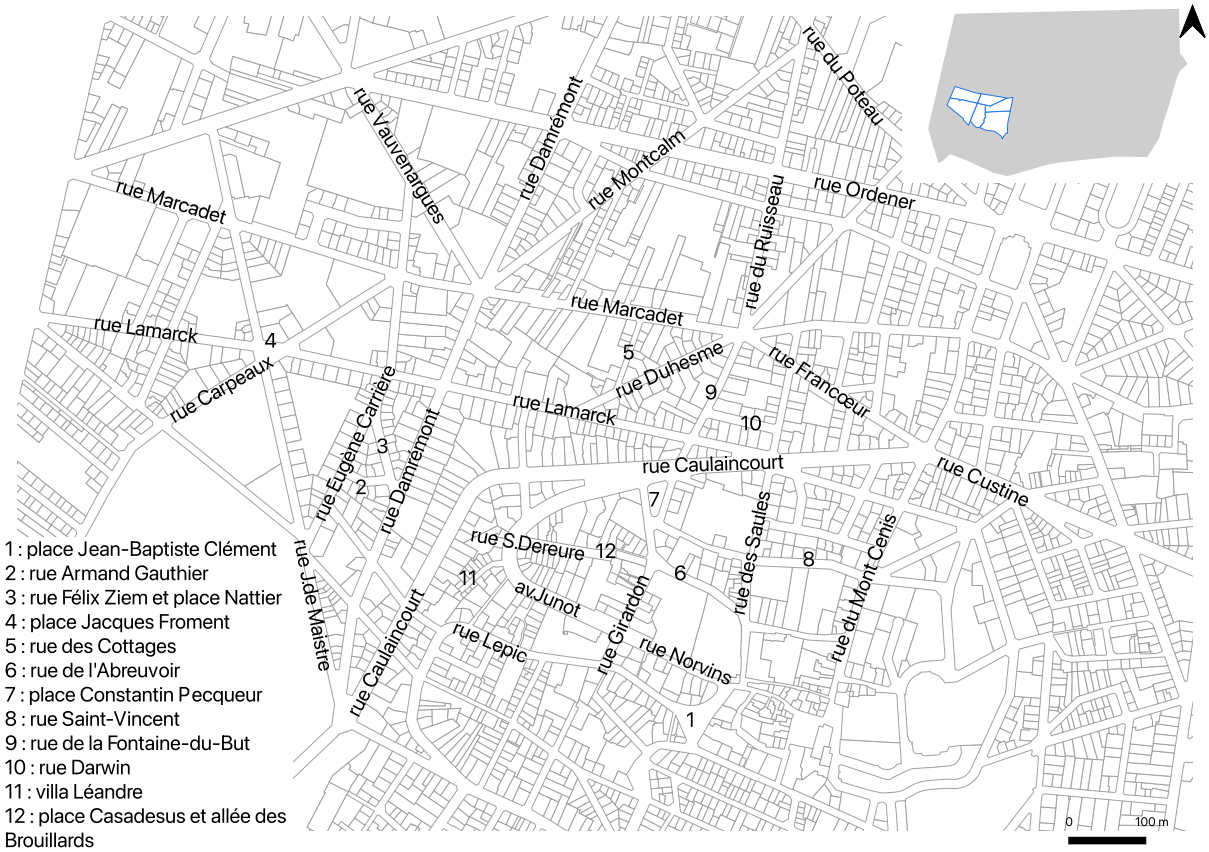
La construction post-haussmannienne que nous avons déjà évoquée est relativement caractéristique d'un espace circonscrit situé au nord-ouest de la butte Montmartre, qui fait l'objet de cette thèse. L'espace en question est un morceau de ville qui ne s'appuie pas sur les découpages administratifs préconçus : situé dans le quartier des Grandes Carrières (quartier administratif n=°69), mais dépassant en partie sur le quartier Clignancourt (quartier administratif n=°70), son découpage s'appuie sur deux éléments d'objectivation. Le premier est la concentration de la propriété immobilière aux mains de quelques grandes familles d'investisseurs et investisseuses locaux·ales, qui produisent cet espace urbain au début du XX^e^ siècle, concentration découverte *a posteriori*. Le second est la mobilisation d'un découpage contemporain pour permettre une analyse sur le long terme du peuplement. L'analyse est ainsi concentrée sur six îlots regroupés pour l'information statistique (IRIS)[30] principaux, complétés par les IRIS attenants, dans une moindre mesure, visibles sur les cartes qui suivent. Les IRIS ont l'intérêt d'être reproductibles à partir de données d'archives, puisque leur création repose sur des découpages plus anciens – îlots, rues – et s'appuie sur la topographie. Les IRIS parisiens – à l'exclusion de ceux situés entre les boulevards des Maréchaux et le périphérique – présentent par ailleurs l'avantage d'être particulièrement stables dans le temps. Puisque le « quartier » dans la perspective vécue des habitant·es ne s'arrête pas aux frontières statistiques composées par les IRIS, nous prenons en compte une zone plus étendue pour réaliser l'enquête. Ceux étudiés en priorité sont ceux qui concentrent particulièrement le parc immobilier des familles d'investisseur·ses du début du siècle : les autres sont mobilisés à titre de comparaison, notamment en raison de la présence de bâti qui contraste, que ce soit en raison des logements sociaux qu'on y trouve, comprenant des habitations à bon marché (HBM) – c'est le cas des IRIS Grandes Carrières 15, 16 – de l'ampleur du renouvellement urbain – Grandes Carrières 18 – ou de la présence de bâti faubourien de moins bonne qualité – Grandes Carrières 8 et 9. Les IRIS et rues principalement étudié·es sont visibles sur les cartes suivantes.

[30] Il s'agit du découpage utilisé par l'INSEE qui « constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales », regroupant des unités d'environ 1 800 à 5 000 habitant.es, souvent un peu plus de 2 000 à Paris.

Carte introduction 1 : IRIS de la zone d'étude principale, encadrés (Grandes Carrières 7, 10, 11, 12, 13 et 14) et de la zone secondaire (Grandes Carrières 4, 8, 9, 15 à 18 ; Clignancourt 8, 12 et 13) traitement par l'auteur.



Carte introduction 2 : Rues du quartier, traitement par l'auteur.



Genèse de l'enquête[31]

C'est à partir de cette matérialité urbaine spécifique que s'est construite cette enquête dont une genèse rapide s'impose. Elle s'inscrit largement dans ma trajectoire résidentielle : arrivé à Paris en octobre 2013, je m'installe quelques mois dans un logement en rez-de-chaussée sur rue dans le sud du XVI^e^ arrondissement, qui constitue une première étape dans ma découverte de l'habitat parisien. Dans cet immeuble, une gardienne habite la loge située à l'entrée, s'occupe des parties communes et distribue le courrier sous les paillassons. Après cette incursion de six mois dans les beaux quartiers – à cent mètres de la célèbre villa Montmorency qui concentre quelques-unes des plus grandes fortunes françaises[32] –, je dois trouver un nouvel appartement. Ma recherche immobilière m'amène dans une rue du XVIII^e^ arrondissement. Je ne connais alors de ce dernier que ce que mes séjours touristiques m'ont fait découvrir de la butte Montmartre et ce que les reportages souvent catastrophistes donnent à voir sur Barbès, le trafic de drogues et les prières de rue : la face nord de la butte m'est inconnue. Je m'installe dans ce que j'identifie rapidement comme d'anciennes chambres de service réunies, au 7^e^ et dernier étage d'un immeuble en pierre de taille, avec gardienne, tout aussi élégant que celui du XVI^e^ avec sa façade en briques. Quelques promenades dans les rues alentour achèvent de m'étonner : les immeubles, pour la plupart en pierres de taille à l'exception de ceux des plus petites rues, la population – essentiellement blanche, d'allure élégante – et l'ambiance générale qui se dégage du quartier ne correspondent pas aux représentations des espaces populaires. Loin du quartier Barbès et de la Goutte d'Or, mais aussi des rues branchées et animées du XI^e^ arrondissement ou du cosmopolitisme bellevillois, il semble difficile de catégoriser cet espace. Plus proche géographiquement, le quartier des Abbesses m'apparaît lui aussi comme assez différent : outre la présence des touristes, absent·es ou presque quelques rues plus au nord, les petits immeubles, plus anciens, réhabilités récemment sont beaucoup moins fréquents dans les rues que je parcoure. L'homogénéité n'est pourtant pas totale, puisque quelques rues, à mesure que l'on se dirige vers le nord de Paris deviennent plus irrégulières : on y trouve de vieux immeubles de petite taille et de moins bonne facture et quelques barres d'immeubles modernes. Les contrastes décrits sont illustrés par les photographies qui suivent.

[31] Seule cette partie de la thèse fait usage de la première personne du singulier.
[32] Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, *Les ghettos du Gotha : comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Paris, Seuil, 2007, 294 p.

Figure introduction 2 : Immeuble du quartier, rue Damrémont, photographie de l'auteur, 2023.

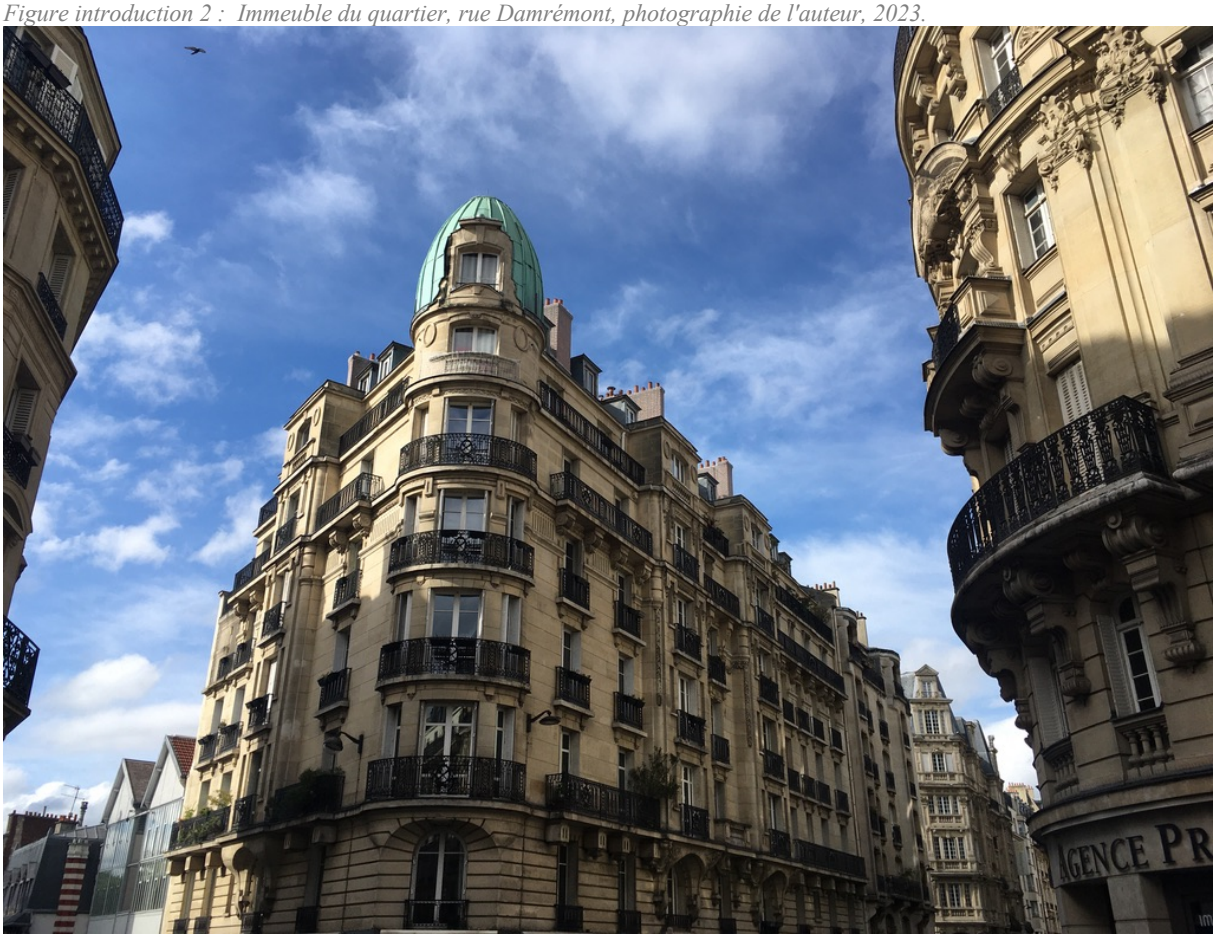


Figure introduction 3 : Immeubles du quartier des Abbesses, rue Lepic, photographie de l'auteur, 2024.



Figure introduction 4 : Immeubles du quartier des Abbesses, place des Abbesses, photographie de l'auteur, 2024.



Cet étonnement – ainsi qu'une remise en question de ma vie professionnelle débutante – me conduisent à réfléchir à la conduite d'une enquête, dans le cadre d'une reprise d'études en master de sociologie à l'EHESS. J'y réalise donc un mémoire, rédigé entre 2016 et 2017, portant sur une comparaison du rapport à la mixité des classes moyennes et supérieures dans deux micro-quartiers du XVIII^e^ arrondissement. L'enquête menée ne résout cependant pas les interrogations que j'ai quant à cet espace : comment expliquer, dans cet arrondissement particulièrement représentatif du Paris populaire, la présence de ces immeubles qui ressemblent davantage aux rues des quartiers de l'ouest parisien qu'aux immeubles de faubourg de la face sud de la butte ? Revenir sur l'histoire urbaine et sociale du quartier m'apparait alors pertinent pour comprendre la construction d'un quartier où l'espace physique semble correspondre aux attentes des classes moyennes et supérieures. Le retour aux processus historiques de construction de cet espace doit alors permettre de comprendre comment s'est fabriqué un morceau de ville dont les caractéristiques s'opposent à la représentation du XVIII^e^ arrondissement comme archétype de l'arrondissement populaire.

Une approche socio-historique justifiée par le contexte urbain

L'histoire urbaine sur laquelle cette recherche est construite met en œuvre trois exigences : une « entrée par l'espace », une « mise en relief du jeu des acteurs », une « valorisation du changement urbain », le tout irrigué d'une enquête dans les archives et d'emprunts théoriques et méthodologiques à d'autres disciplines des sciences sociales[33]. Elle s'interroge aussi sur la fabrique de la ville en prenant en compte le point de vue de ses acteurs et actrices, bien que les traces laissées dans les archives mobilisées le soient majoritairement par celles et ceux qui ont le pouvoir de le faire. Ainsi, cette histoire du quartier est largement une histoire de ses propriétaires, qu'on peut rapprocher d'une « histoire des vainqueurs »[34].

Elle s'attache aussi à faire varier les points d'observations, car en « abandonn[ant] les quartiers pour les maisons, [en] distingu[ant] les immeubles en façade et les constructions en fond de cours, [en] considér[ant] séparément les différents étages d'un même bâtiment »[35], on se rapproche des logiques des acteurs et actrices. C'est ainsi que, comme évoqué plus haut, l'approche adoptée se veut en décalage avec les découpages préconçus, qu'ils soient géographiques et administratifs, mais aussi temporels, basés sur l'approche événementielle de l'histoire. Cela ne signifie pas les écarter nécessairement, mais plutôt comprendre les logiques d'acteurs et actrices à travers les archives, et donc prendre en compte leurs propres temporalités, souvent déconnectées des grands événements historiques[36]. C'est précisément pour cela que notre enquête laisse de côté deux épisodes importants pour la périphérie parisienne au XIXe siècle : le rattachement à Paris en 1860 et La Commune en 1871. Sans nier l'importance de ces événements dans l'histoire de la ville, cette thèse se focalise sur les débuts de l'urbanisation intensive de l'espace en question, qui s'organise au début du XXe siècle. Toutefois, pour en comprendre les logiques, dont les racines s'inscrivent dans une histoire un peu plus longue, la période prise en compte démarre en fait dans les années 1880, où différents acteurs commencent à s'intéresser à cette périphérie vierge. Faire varier les points de vue implique qu'immeuble, rue, quartier, arrondissement et ville soient pris successivement en

[33] Isabelle Backouche, « L'histoire urbaine en France. Nouvel objet, nouvelles approches », *Urban History Review*, septembre 2003, vol. 32, nº 1, p. 7-14.
[34] I. Backouche, « Mobilisations urbaines et histoire des vainqueurs. Le cas de l'axe nord-sud à Paris (1959-1976) », art cit.
[35] Bernard Lepetit, « L'appropriation de l'espace urbain : la formation de la valeur dans la ville moderne (XVIe-XIXe siècles) », *Histoire, économie et société*, 1994, vol. 13, nº 3, p. 551-559.
[36] Isabelle Backouche et al. (eds.), *La ville est à nous ! Aménagement urbain et mobilisations sociales depuis le Moyen-Âge*, Paris, Éditions de la Sorbonne, 2018, 368 p.

compte pour approcher la « production sociale » de l'espace urbain[37] et les frontières, les mises à distances, les rapprochements, les rapports à l'altérité qui se mettent en place au niveau local.

La thèse présentée par Patrick Simon a largement inspiré notre approche : il s'intéresse au quartier de Belleville, à travers une genèse de sa constitution en creuset d'immigration, d'abord provinciale puis internationale, étudie les transformations urbaines et celles du peuplement, pour montrer comment les particularités locales donnent une tonalité singulière aux relations sociales et produisent des modalités de gestion spécifiques des rapports inter-ethniques. Notre thèse s'inscrit dans des méthodes et des questionnements proches, mais elle ne traite pas des rapports inter-ethniques, notamment car, contrairement à Belleville ou à d'autres espaces du XVIII^e^ arrondissement, le quartier étudié n'a pas particulièrement attiré l'immigration. Ces rapports sociaux peuvent cependant être mobilisés ponctuellement : la présence ou l'absence des étrangèr·es – la description de leurs statuts sociaux, de leurs lieux de résidence, peuvent servir à déconstruire la réputation d'espace populaire ; tandis que les catégories ethno-raciales mobilisées par les enquêté·es pour décrire le quartier à la période contemporaine entrent parfois également en compte. Même si les questions de départ et les conclusions de notre thèse sont différentes, le travail de Patrick Simon constitue une importante référence pour la construction de notre enquête, notamment car il mobilise le temps long à partir de données de première main pour éclairer des questionnements sur les relations sociales au moment où il met en place son enquête.

La conciliation des attentes historiennes et sociologiques n'est, de fait, pas toujours facilement mise en œuvre, malgré des injonctions à l'interdisciplinarité. Mais c'est un enjeu central de ce travail, qui met en place une enquête historique et sociologique pour élucider le changement urbain et le changement social d'un espace parisien des années 1880 à la période contemporaine.

De la mixité aux espaces sociaux localisés

L'enquête qui structure cette thèse repose sur une énigme dont les réponses doivent être cherchées dans le passé du quartier, mais elle a été guidée par des questionnements relatifs à la mixité sociale, dans la continuité de l'enquête de master. Les enquêté·es rencontré·es pour le mémoire produisaient en effet un discours exhortant la mixité, dans un espace pourtant

[37] Isabelle Backouche et al., « Frontières, seuils, limites : histoire sociale des catégorisations. Introduction », *L'Atelier du CRH*, 17 septembre 2020, 21 Bis.

largement intégré aux espaces supérieurs de la typologie d'Edmond Préteceille[38]. L'appartenance de ces enquêté·es à la « bourgeoisie progressiste » explique sans doute cette rhétorique[39], qui passe par des définitions changeantes de ce que chacun·e entend par le terme.

La plongée dans les archives permet toutefois de remettre la mixité au centre du questionnement historique : elle fait émerger – par la différenciation sociale de l'habitat notamment – une diversité de classes sociales composant le peuplement. Loin de constituer un îlot exclusivement bourgeois, le quartier ménage en fait des cohabitations entre différentes classes sociales, dont il organise la présence à travers une répartition dans l'espace, à l'échelle du quartier, de la rue et de l'immeuble. Cette diversité s'est transformée au fil du temps : c'est davantage une variété de classes supérieures qui peuplent aujourd'hui cet espace.

L'apparence bourgeoise des façades du quartier est donc partiellement trompeuse : comme dans d'autres lieux[40], l'hypothèse d'une homologie entre social et spatial ne résiste que de façon incomplète à l'étude de l'organisation interne des immeubles du quartier. C'est un des objectifs de la recherche que d'analyser les formes particulières que prennent les décalages ou les correspondances entre habitat et peuplement[41]. Il s'agit en fait d'un espace d'entre-deux : il intègre au moment de sa construction une variété de logements qui orchestre une mixité fortement mise en valeur par la plupart des habitant·es rencontré·es à la période actuelle. L'intériorisation de l'injonction à la mixité est certes particulièrement forte chez les personnes situées en haut à gauche de l'espace social, mais celles situées en haut à droite n'y échappent pas nécessairement[42], expliquant l'apparition d'un discours sur la mixité, même dans un espace où les classes supérieures sont très dominantes d'un point de vue statistique.

Ainsi, que ce soit à travers les différences matérielles entre les logements ou par les discours valorisant la diversité, la mixité a donc fait partie des concepts qui ont guidé la construction de notre objet. Cependant, cette notion est souvent analysée par le prisme des politiques publiques, ce qui n'est pas la manière dont nous avons choisi de l'aborder. Ces dernières ont largement

[38] Edmond Préteceille, *La division sociale de l'espace francilien*, Paris, Observatoire Sociologique du Changement - Sciences Po & CNRS, 2003.
[39] Sylvie Tissot, *De bons voisins : enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*, Paris, Raisons d'agir, 2011, 313 p ; Sylvie Tissot, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrifieurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », *Espaces et sociétés*, 2010, vol. 140-141, nº 1-2, p. 127-142.
[40] Pierre Fournier et Sylvie Mazzella (eds.), *Marseille, entre ville et ports : les destins de la rue de la République*, Paris, La Découverte, 2004, 314 p.
[41] B. Lepetit, « L'appropriation de l'espace urbain », art cit.
[42] Bruno Cousin, « Les habitants des quartiers refondés face à l'injustice spatiale. Refuser, ménager et détourner la critique », *Communications*, 2016, vol. 98, nº 1, p. 81-94.

intégré cette catégorie comme un impératif, notamment dans les politiques du logement, qui le traduisent en politiques publiques concrètes. Lydie Launay s'intéresse à la façon dont les municipalités parisienne et londonienne créent des logements sociaux dans les beaux quartiers pour faire en sorte d'y introduire une diversité qui n'y existe pas. Elle montre que ce sont les mieux doté·es des nouveaux et nouvelles habitant·es qui sont les seul·es en capacité de s'approprier leurs nouveaux quartiers et de moins ressentir la violence symbolique qui caractérise leurs relations avec leurs voisin·es[43]. Contrairement à cette dernière, notre approche ne vise pas à interroger les politiques publiques : bien que le rôle des pouvoirs publics soit ponctuellement questionné dans la thèse, c'est davantage dans leur rôle d'acteur de la construction qu'il l'est – en parallèle de celui des propriétaires. Les règles imposées par les échelons nationaux ou municipaux quant aux politiques du logement peuvent néanmoins expliquer certaines déclinaisons locales d'évolutions plus générales. C'est particulièrement le cas à propos du logement social, dont quelques éléments de contextualisation seront parfois rappelés.

Dans ce travail, la mixité est en fait davantage interrogée du point de vue statistique, par une lecture en termes de catégories socioprofessionnelles notamment. Mais cette notion fréquemment mobilisée par les enquêté·es contemporain·es peut aussi être abordée ponctuellement dans la manière dont elle participe à construire leur rapport au quartier. En cela, il s'inscrit dans une filiation avec des travaux de sociologie urbaine[44] qui interrogent souvent cette catégorie, particulièrement dans les contextes urbains de quartiers connaissant des processus de gentrification. Mais cette thèse n'a pas non plus pour ambition d'étudier de tels processus : le concept est, tout d'abord, anachronique pour une partie de la temporalité qui nous occupe, en dépit de ce que prônent certaines approches de la géographie marxiste[45], puisqu'il est forgé par Ruth Glass en 1964. L'haussmannisation correspond certes à une phase d'exclusion partielle des classes populaires de la ville, mais les travaux historiques ont montré les continuités et la recomposition de la présence populaire dans les quartiers qui l'ont subie[46].

[43] Lydie Launay, *Les politiques de mixité par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels : Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Marie-Hélène Bacqué, Université Nanterre Paris 10, Nanterre, 2011, 1 vol. (492 p.) p.
[44] Jean-Yves Authier, « Chapitre V. Les rapports au quartier » dans *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos, 2001, p. 133-169 ; Jean-Yves Authier, Marie-Hélène Bacqué et France Guérin-Pace (eds.), *Le quartier : enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, Éditions de la Découverte, 2007, 293 p.
[45] Anne Clerval, *Paris sans le peuple : la gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte Poche, 2016 ; David Harvey, *Paris, capitale de la modernité*, traduit par Matthieu Giroud, Paris, Les Prairies Ordinaires, 2012, 529 p.
[46] Florence Bourillon, « Un immeuble dans Paris », *Cahiers d'Histoire*, 1999, nº 44, p. 591-611.

Même si l'usage de l'anachronisme peut être heuristique, les études du phénomène s'intéressent en fait aux changements de l'espace physique et surtout aux transformations des rapports sociaux induit·es par l'arrivée de nouvelles et nouveaux habitant·es dans un quartier, la manière dont ils et elles y imposent des normes correspondant à leurs aspirations, comment ils et elles s'emparent d'un pouvoir au niveau local, par exemple en se mobilisant dans des associations ou à travers des investissements militants et ce n'est pas l'approche que nous avons mobilisée.

Pour autant, la littérature qui étudie les processus de gentrification y est régulièrement convoquée, car elle présente un fort intérêt par les grilles de lecture du changement urbain et social qu'elle examine. Anne Clerval, dans sa thèse sur la gentrification à Paris prouve la diffusion spatiale du phénomène depuis les beaux quartiers de l'ouest jusqu'aux espaces de l'est, en montrant notamment l'existence d'espaces qu'elle appelle des « avant-postes » du front de gentrification, dont la butte Montmartre[47]. Elle étudie également le rôle d'accélérateur du processus qu'ont joué les pouvoirs publics parisiens, notamment à travers une politique de logement social qui a favorisé les classes moyennes au détriment des plus pauvres. Outre des données de contexte des plus riches, ses travaux offrent l'occasion de souligner l'intérêt de notre approche par le micro-local pour comprendre l'historicité et la complexité des phénomènes du changement urbain : plus qu'un avant-poste du front de gentrification, le sous-espace le plus favorisé de notre quartier d'étude est en fait conçu à destination des classes supérieures dès son origine. Par son analyse localisée des processus de gentrification du Bas-Montreuil et des pentes de la Croix-Rousse à Lyon, Anaïs Collet appréhende les transformations urbaines de deux anciens quartiers ouvriers, ainsi que les transformations de la structure sociale qui les nourrissent[48]. Elle montre comment des individus aux trajectoires sociales plutôt descendantes mobilisent leurs capitaux pour revaloriser un logement et un lieu au service de leur position sociale, pour sécuriser leurs trajectoires. Bien que les enquêté·es qui sont au cœur de la troisième partie de cette thèse aient pour beaucoup des positions et des trajectoires sociales et socio-résidentielles plus favorables que celles et ceux rencontré·es par Anaïs Collet et que notre approche s'inscrive dans une perspective de plus long terme, le dialogue avec ce travail est souvent fructueux, ne serait-ce que par la comparaison des trajectoires et des discours sur la mixité. Sylvie Tissot s'intéresse aux classes supérieures américaines à Boston : elle montre comment un groupe social plutôt issu de la bourgeoisie traditionnelle, s'installe dans un espace

[47] A. Clerval, *Paris sans le peuple*, *op. cit.*
[48] Anaïs Collet, *Rester bourgeois : les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte, 2015, 282 p.

déconsidéré et entame sa reconversion symbolique en se constituant en « bourgeoisie progressiste », dans une stratégie de distinction vis-à-vis de son milieu d'origine[49]. À travers leurs propriétés sociales singulières – appartenances ethno-raciales, orientation sexuelle, genre ou encore trajectoires professionnelles – ces habitant·es prônent la diversité comme valeur à défendre, tout en la contrôlant soigneusement, notamment dans les espaces publics, afin qu'elle ne vienne pas remettre en cause leurs positions sociales. En s'intéressant également à la patrimonialisation du quartier – étape-clé dans la revalorisation symbolique du lieu – elle prend en compte l'espace matériel, également central dans notre approche. C'est aussi le cas dans l'ouvrage collectif *Gentrifications* qui s'intéresse notamment aux structures du bâti – en particulier dans le quartier Château-Rouge, situé dans le XVIII^e^ arrondissement – considérant indirectement le poids de l'histoire de la ville dans le changement urbain contemporain, à travers l'étude de ses structures[50] : nous revendiquons également cette approche par l'étude des structures matérielles en parallèle des structures sociales.

Ces différents travaux traitant de la gentrification utilisent également le concept d'appropriation qui est aussi mobilisé dans cette thèse. Cette notion peut prendre différentes formes[51] : elle est d'abord matérielle, par l'action sur l'espace des propriétaires et des architectes, ou à plus petite échelle par les transformations matérielles mises en œuvre dans les immeubles ; elle est aussi idéelle ou symbolique, qu'il s'agisse de revendiquer ou de contester une présence dans l'espace public ou encore de s'investir localement. Les prix de l'immobilier créent par exemple les conditions de l'appropriation par des groupes sociaux différents, même s'ils ne la garantissent pas : leur explosion produit possiblement des phénomènes de désappropriation qui peuvent caractériser certaines trajectoires d'habitant·es.

Davantage donc, que le concept de gentrification, c'est un terme plus large que nous retiendrons pour caractériser les processus que nous étudions dans le quartier au cours du XX^e^ siècle : celui d'embourgeoisement. Ce dernier permet en effet de mieux mettre en valeur les particularités locales. L'évolution du quartier s'appuie ainsi sur une large présence de classes moyennes au début siècle, ponctuée par celle, plus sporadique, de classes supérieures, pour aboutir finalement une exclusion progressive mais systématique des classes populaires, dont les degrés varient

[49] S. Tissot, *De bons voisins*, *op. cit.*
[50] Marie Chabrol et al., *Gentrifications*, Paris, Éditions Amsterdam, 2016, 357 p.
[51] Fabrice Ripoll et Vincent Veschambre, « L'appropriation de l'espace : une problématique centrale pour la géographie sociale » dans Raymonde Séchet et Vincent Veschambre (eds.), *Penser et faire la géographie sociale*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2006, p. 295-304.

cependant en fonction des sous-espaces considérés. On peut alors se demander comment ces processus d'exclusion se diffusent dans l'espace local et selon quelles temporalités.

Étudier l'embourgeoisement signifie donc, en creux, étudier la disparition de la mixité sociale. Or, cette notion de mixité figurait parmi les questions qui guidaient nos interrogations initiales. Si une large partie de la thèse analyse, de fait, la construction et l'évolution de cette mixité – qui passe par la présence de classes sociales différenciées dont la répartition spatiale est sans doute une des conditions du partage de l'espace – l'analyse contemporaine des relations sociales doit prendre en compte le paradoxe apparent entre un discours qui prône la mixité du quartier et la description statistique du peuplement qui montre la domination très large des classes supérieures. Ce, *a fortiori* compte tenu du faible nombre d'habitant·es des classes populaires rencontré·es dans le cadre de cette enquête. Le détour par l'approche des espaces sociaux localisés, mobilisée entre autres par Sylvie Tissot, Anaïs Collet ou Gilles Laferté apparaît alors comme une entrée fructueuse pour analyser les relations entre les habitant·es que nous avons rencontré·es, notamment car elle permet de prendre en compte la pluralité des rapports aux autres dans une perspective relationnelle.

Dans un article paru en 2014, Gilles Laferté propose de déplacer la focale des études rurales pour les faire réintégrer une analyse bourdieusienne de l'espace social[52]. Cette perspective localisée lui permet de prendre en compte la relativité des positions sociales eu égard au lieu qui est étudié, postulant d'une part que les mondes agricoles ne peuvent être considérés comme à part du reste des groupes sociaux ; d'autre part, que les espaces locaux ruraux – comme urbains – ont des spécificités propres qui ont une incidence sur les rapports sociaux. Il déconstruit d'abord les approches classiques qui s'intéressent à la ruralité en tant que monde « à l'écart », s'inscrivant en cela dans une tendance amorcée par Pierre Bourdieu et Henri Lefèbvre notamment, dès les années 1970-1980, mais qui a été largement remplacée par des approches en sociologie de l'environnement et de la nature, ou par l'analyse de la construction politique du groupe agricole. Son approche vient ensuite complexifier la perspective bourdieusienne qui reconnait des différences localisées de la structure sociale, mais s'y intéresse rarement, postulant que l'espace social national écrase les spécificités locales. Gilles Laferté considère au contraire que l'« agent construi[…]t son habitus à partir de son point de vue social et géographique » ; en d'autres termes que toute mise en perspective du monde social

[52] Gilles Laferté, « Des études rurales à l'analyse des espaces sociaux localisés », *Sociologie*, 2014, vol. 5, n° 4, p. 423-439.

est en partie construite par la position occupée dans l'espace social d'une part, et dans l'espace géographique d'autre part. Ainsi, la prise en compte de la composition sociale locale, des particularités historiques et matérielles des lieux, doit permettre une analyse relationnelle des positions sociales des habitant·es. Dans le cas qui nous intéresse, un quartier parisien largement dominé par les classes supérieures, qui s'est embourgeoisé au cours du XX^e^ siècle, présentant une double spécificité. Par son ancrage dans la capitale, où l'espace social est particulièrement tiré vers le haut, il est différent de l'espace social national ; par son appartenance aux espaces supérieurs et son histoire urbaine, il fait désormais cohabiter différentes fractions des classes supérieures. Enfin, le coût particulièrement élevé du logement à l'heure actuelle n'y permet un accès que pour les plus doté·es en capital économique ; cependant que d'autres habitant·es de longue date sont encore présent·es localement. Considérer le quartier comme un espace social localisé permet alors d'analyser les discours sur le changement urbain, le déclassement et le rapport aux autres de façon plus compréhensive : des positions sociales dominantes au niveau de l'espace social national peuvent ici être considérées comme dominées. C'est la grille de lecture qui inspire l'analyse de notre troisième partie. Ainsi, à travers l'étude d'un processus localisé d'embourgeoisement dans une temporalité longue et la prise en compte de son espace social spécifique à la période actuelle, cette thèse contribue à l'étude des « effets de lieu »[53].

[53] P. Bourdieu (ed.), « Effets de lieux », art cit.

Étudier la réification de l'espace social sur le long terme

La thèse s'intéresse aux logiques d'acteurs et d'actrices qui structurent la fabrique de la ville, étudie le peuplement et son évolution de long terme, porte une attention conjointe au matériel et au social et interroge les trajectoires et les positions sociales. Il ne s'agit pas de postuler que la ville même produirait des effets, mais bien d'étudier la manière dont le social produit la ville, et, en retour, comme la ville produite influe sur les rapports sociaux[54]. Ce faisant, l'analyse vise donc à comprendre aussi comment les habitant·es peuvent ou non mettre à profit l'espace, en fonction de leurs capitaux, pour valoriser leur position sociale.

Pierre Bourdieu consacre un texte théorique à l'analyse des « rapports entre les structures de l'espace social et les structures de l'espace physique »[55]. Il y évoque les luttes d'appropriation pour l'espace, enjeu de conquête pour les acteurs et actrices sociaux·ales qui composent les champs. Mais il développe aussi le concept d'« espace social réifié »[56], c'est-à-dire la manière dont se matérialise, à travers l'espace physique, la réalité de l'espace social, soit une hiérarchisation des positions des individus, qui est retraduite dans leur position dans un espace physique lui-même hiérarchisé. C'est un processus qui se pense dans une historicité, produisant ainsi un « effet de naturalisation »[57] de la situation observée, mais n'est pas pour autant figé, il revèle un état des relations sociales à une période historique donnée. Il s'agit alors de dénaturaliser les processus sociaux qui construisent l'homologie entre habitat et habitant·es, entre position sociale et position spatiale.

Ainsi, par l'étude d'un quartier dont l'embourgeoisement commence dès sa construction au début du XX^e^ siècle et dont la forme urbaine répond aux attentes petites-bourgeoises – malgré sa localisation au cœur d'un arrondissement populaire –, en mobilisant l'histoire sociale et urbaine des lieux, cette thèse propose une nouvelle contribution empirique à l'analyse du rapport entre groupes sociaux et espace, guidée par des questionnements issus de la sociologie bourdieusienne[58]. Elle analyse comment se construisent des singularités locales et comment elles se transforment au cours du siècle. Elle s'intéresse à la manière dont les classes populaires sont marginalisées et exclues par des processus qui ne sont ni véritablement la déstructuration

[54] Isabelle Backouche et al. (eds.), *La dimension spatiale des inégalités. Regards croisés des sciences sociales*, Rennes, PUR, 2011, 357 p.
[55] P. Bourdieu (ed.), « Effets de lieux », art cit, p. 159.
[56] *Ibid.*, p. 161.
[57] *Ibid.*, p. 160.
[58] Fabrice Ripoll, « Chapitre 25. Quelle dimension spatiale des structures sociales chez Bourdieu ? Localisations résidentielles et jeux d'échelles dans La Distinction » dans *Trente ans après La distinction de Pierre Bourdieu*, Paris, Éditions la Découverte, 2013, p. 365-377 ; P. Bourdieu (ed.), « Effets de lieux », art cit.

représentée par la rénovation urbaine[59], ni la gentrification à proprement parler. Par l'attention portée à la matérialité de l'espace physique – architecture, caractéristiques et organisation interne des immeubles et des logements –, elle interroge la réification de l'espace social au niveau local – c'est-à-dire la façon dont social, matériel et représentations se construisent mutuellement[60]. Elle vise à comprendre comment se produit et se transforme un espace singulier au fil du XX^e^ siècle, que ses habitant·es désignent souvent comme le « bon XVIII^e^ », renvoyant tant à ses caractéristiques sociales que matérielles, inscrites dans une histoire urbaine locale.

Sources et méthodologie

Cette thèse mobilise des méthodes qualitatives et quantitatives qui s'inscrivent dans des disciplines différentes. Empruntant ponctuellement quelques outils méthodologiques de la géographie – cartographie et cartographie mentale –, elle s'inscrit avant tout dans l'histoire urbaine et sociale et dans la sociologie, à travers une enquête effectuée dans les archives et par entretiens semi-directifs.

Le regard réflexif sur les sources historiques permet de reconstruire la démarche de l'enquête, de donner à voir certains choix qui ont été opérés et de prendre de la distance sur la manière dont sont constitués les fonds. Les documents conservés ou détruits, dignes d'être archivés ou non disent aussi des choses sur celles et ceux qui les conservent ou les détruisent, ils orientent l'enquête. Les sources mobilisées pour ce travail seront décrites plus précisément au fur et à mesure de leur analyse, aussi, je reviens ici sur quelques enjeux généraux à leur propos.

Les recensements de population sont une source d'une grande importance dans ma recherche : documenter l'évolution du peuplement est difficile sans eux. Ils ont par ailleurs été une ressource stratégique dans les premiers temps de cette thèse, puisqu'ils faisaient partie des documents qui demeuraient accessibles en ligne en période de pandémie. Cependant, ils n'existent pas sur toute la période étudiée et leurs méthodes variant au fil des millésimes, l'historien·ne doit s'y adapter. En leur absence à la fin du XIX^e^ et début du XX^e^ siècle, il a fallu passer par des sources qui donnent une idée approximative du peuplement : actes de mariages, listes électorales. Il s'agit d'une solution qui n'est pas totalement satisfaisante, mais permet

[59] H. Coing, *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n°4 (Paris 13e)*, *op. cit.* ; Pierre Gilbert, *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine : transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, Thèse pour le doctorat de Sociologie et d'anthropologie, sous la direction de Jean-Yves Authier, Université Lumière Lyon II, Lyon, 2014, 766 p.
[60] Fabrice Ripoll, « Attention, un espace peut en cacher un autre », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2012, vol. 195, n° 5, p. 112-121.

d'approcher une partie des réalités du peuplement local. À partir de 1926, les dénombrements de populations permettent une approche extrêmement fine, immeuble par immeuble, du peuplement : ils permettent de recréer des découpages différents, comme les îlots ou les IRIS. Leur saisie est très fastidieuse, mais compte tenu de leur intérêt pour les historien·nes de l'urbain et du social, un projet d'océrisation de ces documents a été développé : le projet POPP[61]. Je devais récupérer ces données pour les années 1931 et 1936, malheureusement, le projet ayant pris du retard, elles n'ont pas été mises à disposition, aussi, l'analyse se concentre sur la saisie qui a été faite de l'année 1926. L'année 1946 est particulière car elle suit la Seconde Guerre Mondiale et la population n'a pas encore complètement réintégré la ville : les données sont disponibles seulement aux Archives de Paris et le projet POPP ne les intègre pas. Après le recensement de 1954, mis en place par l'INSEE nouvellement créé, les méthodes de collecte se stabilisent : des îlots sont créés, qui sont toutefois modifiés entre 1954 – où il existe des numéros uniques d'îlots – et 1968, où les numéros d'îlots sont disponibles sur des cartes conservées par les Archives de Paris[62].

En 1968, la méthodologie a changé, puisque les îlots sont numérotés de 1 à 150 au plus, il ne s'agit donc plus de numéros uniques : leur identification passe par le numéro du quartier administratif dans lequel ils sont contenus. Pour obtenir les données des recensements de 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, j'ai donc effectué une demande de produit sur mesure (PSM) par le biais des Archives de Données Issues de la Statistique Publique (ADISP)[63]. L'enjeu était de recomposer, à partir des numéros d'îlots, les IRIS contemporains, car l'INSEE ne diffuse pas de données au niveau infra-communal, à une échelle plus fine que celle des IRIS. Plusieurs difficultés ont été rencontrées dans ce contexte. La première est celle du recensement de 1962, dont les îlots semblent correspondre ni à 1954, ni à 1968 et dont ni l'INSEE, ni les Archives de Paris ne conservent de carte. L'année 1968 est finalement la seule pour laquelle il y a une certitude quant aux numéros d'îlots, car, si les archivistes m'ont assuré que les numéros d'îlots étaient les mêmes entre 1968 et 1990, il n'y a pas de carte d'îlots pour les années qui suivent 1968. À partir de ces numéros d'îlots, j'ai créé une table de correspondance pour les IRIS qui m'intéressaient : s'agissant d'un quartier dont les rues n'ont pas beaucoup évolué – ce qui est souvent le cas dans Paris intra-muros, avant les boulevards des Maréchaux – le risque d'erreur

[61] Projet d'Océrisation des recensements de la Population Parisienne. L'océrisation est un processus de reconnaissance des caractères par informatique, pour la création d'une base de données. Ce projet est porté dans le cadre de l'infrastructure de recherche Progedo.
[62] Les cartes en question sont référencées sous la cote 1125W-1, elles ont été mises à notre disposition par les archivistes.
[63] Projet qui dépend également de l'infrastructure de recherche Progedo

quant au découpage des îlots et à leur intégration dans les IRIS est relativement faible. Cependant ce travail – identification des îlots et création de la table de correspondances – a été une première étape longue vers la commande du PSM. Grâce à des discussions avec d'autres chercheur·ses, j'ai appris qu'il était possible de solliciter l'aide d'un·e ingénieur·e rattaché·e à une plateforme universitaire de données (PUD), qui a produit le code nécessaire à la commande des données. De nombreux allers-retours ont été nécessaires entre la PUD, l'ADISP, l'INSEE et moi-même, compte tenu de la complexité de la demande : les données ne m'ont été fournies que le lundi 6 mai 2024, correspondant à une période très tardive dans la rédaction de cette thèse. L'enjeu était d'obtenir des données – notamment relatives aux logements et aux catégories socio-professionnelles – à une échelle plus fine que celle du quartier administratif ou de l'arrondissement, sur toute la période à partir des années 1960, pour permettre une comparabilité et une analyse sur le long terme. La logique du micro-local échappe d'ailleurs, pour partie, aux raisonnements des statisticien·nes de l'INSEE, *a fortiori* en raison des risques d'erreurs statistiques et du nécessaire respect de la vie privée, garanti par le secret statistique. Elle conduit à l'abandon de certaines demandes : trop complexes et/ou trop longues à traiter. L'obtention de ces données aurait pu être facilitée par le recours au Centre d'accès sécurisé aux données (CASD), mais la procédure est longue et coûteuse et ma recherche de données de peuplement a finalement commencé trop tardivement à l'échelle de la thèse pour y avoir recours. Par ailleurs, les règles de la diffusion des statistiques publiques sont contraignantes : elles limitent le détail infra-communal à 12 modalités, c'est-à-dire que les nomenclatures des professions et catégories socioprofessionnelles en 24 ou 42 postes ne sont pas diffusables par ce canal. Il a donc fallu regrouper ces PCS en 12 modalités, désignées comme groupes sociaux dans le texte, limitant les possibilités d'analyse, même si elles présentent l'avantage de conserver une distinction privé/public selon les regroupements que j'ai opérés[64]. L'utilisation de bases de données mises à disposition dans le cadre de projets de recherche tels que *Subwork*, a permis de pallier le retard pris par le PSM, ainsi que d'analyser des catégories socioprofessionnelles à une échelle plus fine. Outre des données de cadrage sur le parc de logements pour toute la période, ce sont seulement les deux millésimes de 1968 et 1975 qui ont fait l'objet d'un traitement par le biais du PSM.

Ce travail à partir des données de recensement met en lumière une figure qui prend une place centrale dans la première et la deuxième partie de la thèse, celle de l'employé·e, et plus

[64] Je reviendrai plus en détail sur ces choix de codage dans l'introduction de la deuxième partie de la thèse.

précisément de la position de l'employé·e dans la stratification sociale. Elle s'interroge ainsi sur les conditions d'habitat de cette population structurante au niveau local, ainsi que sur les évolutions de son statut social. Ainsi, l'intégration des employé·es aux classes moyennes ou aux classes populaires fait l'objet d'un débat parmi les travaux universitaires : s'il est largement admis qu'ils et elles font partie des classes populaires à l'heure actuelle, la période de leur intégration à ce groupe est plus discutée. Nous avons donc choisi de les traiter distinctement en fonction des périodes : nous les avons intégré·es aux classes moyennes au cours de la première moitié du XX^e^ siècle ; les traitons à part entre les années d'après-Seconde-Guerre-mondiale et jusqu'à la fin des années 1990 ; avant de les incorporer aux classes populaires à partir de 1999[65]. Ce point est important car il existe des désaccords sur la manière de prendre en compte les employé·es dans l'analyse des processus de ségrégation urbaine et de gentrification, notamment[66]. Notre analyse du peuplement a aussi, en raison de la faiblesse des effectifs, écarté certaines catégories de populations : les agriculteur·trices exploitant·es actif·ves et retraité·es, ainsi que les ouvrièr·res agricoles, les membres du clergé et les militaires du contingent[67], en fonction des millésimes de recensements pris en compte. Lorsque nous avons eu accès à des données sur lesquelles les regroupements sont opérés par nos soins, ces catégories ont été exclues. En revanche, elles sont intégrées aux tableaux réalisés par l'ADISP, dans les groupes sociaux qui correspondent à la nomenclature de l'INSEE à la période actuelle.

L'analyse du peuplement du quartier, quelles que soient les sources mobilisées, compose une large partie de la thèse : le temps long permet de discuter les catégorisations imposées par la création et les transformations des nomenclatures. L'étude localisée permet de réassocier les statuts sociaux qui découlent de la lecture statistique à des conditions matérielles d'habitat et à des sous-espaces du quartier qui qualifient les appartenances sociales. Habiter telle ou telle rue du quartier n'est pas socialement neutre et la localisation dans l'espace complexifie la stratification par les catégories socioprofessionnelles. Le premier traitement du peuplement est celui permis par l'accès à distance aux listes nominatives produites pour le recensement de 1926 : leur saisie est réalisée au moment du confinement lié à la pandémie de COVID 19, pour environ 25 000 lignes, entrées sur Excel pour produire une vaste base de données. Les listes

[65] Yasmine Siblot et al., *Sociologie des classes populaires contemporaines*, Paris, Armand Colin, 2015, 363 p.
[66] Edmond Préteceille, « Dynamique et diversité des classes moyennes dans la métropole parisienne » dans *Les bobos n'existent pas*, s.l., 2018, p. ; Edmond Préteceille, « Is Gentrification a Useful Paradigm to Analyse Social Changes in the Paris Metropolis? », *Environment and Planning A: Economy and Space*, janvier 2007, vol. 39, n° 1, p. 10-31.
[67] Ces catégories représentent respectivement, à l'échelle de Paris : 332 (actif·ves), 688 (retraité·es), 300 (ouvrièr·es), 644 (clergé) et 1 596 (militaires), en 1982 ; 344 (actif·ves), 460 (retraité·es), 140 (ouvrièr·es), 468 (clergé), 800 (militaires), en 1990.

sont numérisées et accessibles sur le site des Archives de Paris, qui ont constitué un des principaux lieux ressources pour cette recherche.

Lorsque la salle de lecture réouvre au cours de l'année 2020, c'est d'abord dans des conditions dégradées par les conditions sanitaires imposées par la pandémie : des horaires réduits, des personnels absent·es, certains documents retirés de la consultation, outre les problématiques plus structurelles liées à la conversation de certaines sources. Conservant les archives de l'administration municipale et de la Préfecture de la Seine, les fonds concernant le logement et l'urbanisme comptent parmi les plus consultés dans ces archives départementales singulières, réunissant archives départementales et municipales.

Le Calepin des propriétés bâties ou calepin du cadastre – créé par la préfecture de la Seine pour dresser les impôts locaux liés à la propriété immobilière, décrivant assez minutieusement les immeubles – et le Fichier immobilier – informant de l'occupation des locaux après la Seconde Guerre Mondiale, notamment pour organiser leur réquisition en cas de non ou de sous-occupation – servent à alimenter une base de données sur les loyers. De nombreux fonds sont consacrés par exemple aux Habitations à bon marché – leur traitement exhaustif n'a pas été possible – mais ils ont aussi permis d'approcher certains enjeux des ensembles situés dans mon quartier d'étude.

Le fonds traitant des occupations précaires consenties par l'administration municipale – qui décrit les conditions dans lesquelles l'administration met à disposition, via des baux de courte durée, des terrains ou immeubles qui lui appartiennent en attendant de leur réaffecter un usage plus définitif – a permis d'aborder la transformation urbaine du lieu au début du XX^{e} siècle, le rôle conjoint des propriétaires et de l'administration, ainsi que les conflits d'usages. Enfin, les déclarations de successions se révèlent également précieuses pour documenter les transmissions mises en œuvre par quelques familles de propriétaires. Par ailleurs, les permis de construire pour la deuxième partie du XX^{e} siècle renseignent la question du renouvellement urbain, notamment car les dossiers contiennent des photographies du bâti précédant les immeubles actuels. Associés au recensement de 1954, mis à disposition par un groupe de chercheur·ses[68], ils autorisent une analyse localisée du changement urbain des années 1950 à 1990.

[68] Je reviendrai sur la source plus tard dans le développement. Le groupe Seine 54, dans le cadre du projet de recherche *Archival City* (lien), a traité les données spatialisées du recensement de 1954, permettant notamment la production de cartes, entre autres sur les conditions de logement, qui font l'objet d'un traitement spécifique dans ce recensement.

Malgré cette centralité des Archives de Paris dans le cadre de ma recherche, je me suis également rendu dans d'autres lieux de conservation : le Centre d'archives d'architecture contemporaine, lié à la Cité de l'architecture et du patrimoine, qui me permet d'obtenir quelques éléments complémentaires sur certaines opérations de construction ; le Musée de Montmartre, dont les archives permettent notamment de comprendre les enjeux de la patrimonialisation du quartier ; la Bibliothèque historique de la Ville de Paris (BHVP), qui tient aussi une place centrale dans la structuration de mon travail.

La BHVP collecte depuis de nombreuses années ce que ses bibliothécaires désignent comme les « éphémères » : les documents sont classés par rue, ils regroupent des annonces de ventes, d'adjudications de terrains ou d'immeubles, des articles de presse, des extraits du Bulletin municipal officiel, des plans, des images, dans une logique qui m'échappe. J'y découvre pourtant les articles de la rubrique « Les nouvelles constructions », que l'aide des bibliothécaires m'aide à retracer jusqu'à sa source : la revue d'architecture *La Réforme du bâtiment*. Elle va permettre d'infléchir la recherche vers une perspective plus qualitative : les dénombrements de population et l'étude des montants de loyers ne permettaient alors qu'une approche démographique et économique.

Autre source précieuse consultée à la BnF : un annuaire des propriétaires et des propriétés de Paris et du département de la Seine, qui me permet de retracer le parc immobilier de trois familles dont l'importance dans le quartier d'étude est prégnante au début du XX^e^ siècle. Bien que la saisie exhaustive soit inenvisageable, ce document permet de donner un aperçu de l'étendue de leur parc immobilier au cours du XX^e^ siècle[69].

Les Archives nationales sont le dernier lieu de conservation que je fréquente régulièrement dans le cadre de ce travail de thèse : les fichiers contenus dans le Minutier central regroupent les actes notariés produits par les notaires parisiens, qui, de façon dérogatoire, versent leurs archives non pas aux archives départementales comme c'est le cas en dehors de la capitale, mais aux Archives nationales. J'y consulte des actes de ventes, des contrats de mariages, des testaments qui permettent de compléter l'approche généalogique et patrimoniale d'une partie de la thèse, mais aussi de documenter les transformations urbaines du quartier au début du XX^e^ siècle : ils permettent de pallier une partie de l'inaccessibilité de certaines sources aux Archives de Paris, par exemple les Calepins des propriétés bâties du XIX^e^ siècle ou les permis

[69] Un projet de recherche est en cours visant l'océrisation desdits documents, par le groupe de travail « Adresses et annuaires » dépendant de Paris Time Machine (lien).

de construire du début du XX^e^ siècle, dont le papier contient des fibres d'amiante, qui empêchent leur consultation.

Ainsi, de la salle de lecture des Archives de Paris au bureau personnel d'une enquêtée, j'ai dépouillé plusieurs centaines de cartons d'archives ou de volumes compilés dans les bibliothèques, dont les cotes seront détaillées au fur et à mesure du développement et reprises en annexes. J'ai traité ou retraité les données de neuf millésimes de recensements étalés tout au long des XX^e^ et XXI^e^ siècles, mobilisé des actes de mariage, des listes électorales, des actes notariés. J'ai constitué une base de données sur les loyers et collecté des données sur les ventes à partir de différents fichiers comme la base BIEN produite par les notaires. Le site Geneanet a été un allié précieux pour le travail nécessaire de généalogie, qui m'a entraîné vers divers sites d'archives départementales dont les actes d'état civil sont aujourd'hui largement numérisés et accessibles en ligne. C'est, entre autres, ce site qui m'a guidé vers les Archives nationales où j'ai pu consulter les actes notariés qui m'intéressaient. J'ai abandonné – parfois à regret – certains fonds d'archives qui m'auraient permis des traitements plus qualitatifs tels que le fonds Mémoire de Paris, collecté par la BHVP, mais aussi de nombreux documents traitant de l'histoire des HBM, de la gestion locative du parc social ou des biens immobiliers de la ville. J'ai consulté des coupures de presse traitant du maquis de Montmartre sur le site Retronews, et recherché, avec difficulté souvent, des données de contexte sur les prix des logements en fonction des périodes étudiées. J'ai consulté le sommier foncier, le casier sanitaire, le fonds sur les profits illicites pendant la Seconde Guerre Mondiale ou celui de l'impôt de solidarité mis en œuvre après cette dernière, ou encore les annuaires des cercles mondains. Ces sources n'ont pas toutes pu être mobilisées dans la thèse, car les choix opérés, la construction de l'objet, et la temporalité impliquaient d'en laisser certaines de côté.

Certaines, à l'inverse, ont été mobilisées de façon très extensive et leur accès a parfois été permis grâce à la connivence développée avec les archivistes, permise par la fréquentation régulière des salles de lecture. Une partie du travail de l'historien·ne consiste en effet à faire parler les archives à partir des questionnements qui guident sa recherche, mais il lui faut aussi construire une relation d'enquête avec ces allié·es : outre leur connaissance des fonds, ils et elles disposent d'une position professionnelle qui peut grandement favoriser la recherche, malgré des rapports aux archives qui diffèrent. Les historien·nes n'étant, face à l'institution de

conservation que « des usag[è·re]s parmi d'autres »[70], la fréquentation assidue de ces lieux ressources et la mise en place d'une véritable relation d'enquête avec les archivistes permet d'amenuiser la « concurrence » que peuvent représenter certain·es autres usagè·res et d'obtenir quelques avantages pour la recherche. Ce fut le cas dans mon enquête, où certain·es archivistes m'ont permis un accès à des cartons dont le classement n'a pas été achevé, faute de moyens. L'accès à cette source inédite n'aura cependant pas eu les effets attendus : plutôt qu'une analyse du peuplement, elle m'a seulement permis de sélectionner certains immeubles qui entreront dans la base de données sur les loyers. L'état physique des documents peut aussi bloquer leur consultation : une discussion avec les archivistes permet souvent d'en débloquer l'accès. Quand cela n'a pas été le cas, par exemple avec des numéros importants de la revue *La Réforme du bâtiment* – évoquée plus tôt – une conservatrice m'a tout de même rendu service en photographiant les quelques pages qui m'intéressaient.

Les dernières archives sur lesquelles reposent cette recherche ne sont pas déposées auprès d'institutions de conservation. Il s'agit tout d'abord de documents qui m'ont été accessibles en tant que doctorant CIFRE à la Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris[71] : les archives de cette dernière direction, d'une part ; les archives de la Direction de l'urbanisme, d'autre part, notamment à travers les travaux de la Commission Déclaration d'intention d'aliéner (DIA), dossiers qui n'ont pas encore été versés aux Archives de Paris, mais le seront dans les années à venir. Il s'agit ensuite d'archives personnelles qui ont mises à ma disposition par quelques enquêté·es, allant de la simple transmission de courriers, pétitions ou procès-verbaux d'assemblées générales de copropriété, jusqu'à des fonds d'archives représentant plusieurs dizaines de mètres linéaires, qui sont en cours d'étude pour le versement aux Archives de Paris, par la descendante d'une famille de propriétaires du quartier.

La consultation régulière de ces archives personnelles m'a été rendue possible entre autres par mon inscription de long terme sur le terrain en tant que résident. Cette position a d'ailleurs produit des particularités quant à la relation d'enquête avec les habitant·es du quartier à la période contemporaine : mon adresse dans le quartier est prise en compte en fonction de la leur pour me positionner socialement, dans cet espace symboliquement hiérarchisé.

[70] Étienne Anheim, « Science des archives, science de l'histoire », *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 2019, 74e année, nº 3-4, p. 505-520.
[71] Je reviendrai sur ce point un peu plus tard dans le développement.

Tandis que Véronique, qui vit dans une rue parallèle à celle de mon immeuble ou Philippe, mon voisin direct, m'interrogent sur mes pratiques de quartier, Bernadette émet un avis positif sur la rue où je réside « elle est bien, rue Damrémont, je l'aime bien cette rue-là ! », Anne-Hélène, résidant dans la même rue mais plus au nord, réagit à mon numéro d'immeuble en me disant que je suis installé dans la partie « bourgeoise » de la rue, par opposition à sa partie, au nord de la rue Ordener. Armelle, professionnelle de l'immobilier, m'explique en revanche : « vous êtes juste limite hein ! *Rit*. On peut pas appeler ça Mont… enfin, on appelle ça encore Montmartre, mais enfin, c'est tout juste quoi ! C'est vraiment le haut de la butte, Montmartre », en précisant que la rue en question « se développe bien », qu'on y trouve de « très beaux immeubles » et de « bons commerçants », mais pas « d'appartements exceptionnels […] des pépites ». Son point de vue professionnel lui permet ainsi de me positionner dans un espace social local, tandis que d'autres enquêté·es mobilisent davantage leurs pratiques ou leurs représentations pour le faire. Au regard des adresses de chacun·e, des trajectoires sociales et socio-résidentielles, ma propre adresse devient donc un élément pour m'assigner une position dans l'espace social du quartier.

La position de voisin est parfois un atout pour obtenir des entretiens, certain·es voyant le temps accordé comme un service de voisinage, tandis que, les quelques refus polis peuvent produire une gêne passagère lorsque nous sommes amené·es à se recroiser dans des parties communes d'immeubles ou lors de fréquentation de lieux du quartier.

Ainsi, pour cette partie contemporaine de l'enquête, j'ai réalisé 65 entretiens semi-directifs, d'une durée de 45 minutes à 4h30, avec plus d'une soixantaine d'habitant·es et d'informateurs ou informatrices. Au cours de ces années, j'ai pris des photographies de façades d'immeubles, discuté avec des voisins et voisines, pris part à quelques réunions organisées par des associations locales, compilé des photographies de mots déposés dans les parties communes de l'immeuble où je réside. Si ces éléments n'apparaissent pas toujours en tant que matériaux, ils ont participé à la construction de mon objet d'étude. J'ai également mobilisé des méthodes inspirées de la géographie – les cartes mentales – pour analyser la manière dont les enquêté·es délimitaient leur quartier compte tenu de leurs représentations notamment.

Obtenir des entretiens implique de convaincre les personnes rencontrées de consacrer du temps à une recherche à laquelle elles n'ont pas d'intérêt évident *a priori* : les femmes s'y sont montrées plus réceptives, puisqu'elles représentent 37 personnes rencontrées contre 24 hommes. Si l'enquêteur a plus besoin des enquêté·es que l'inverse, certain·es peuvent tout de même voir l'entretien comme une manière de se faire entendre : les enjeux de valorisation

symbolique de l'immeuble ; le besoin d'avoir un écho pour un projet avorté de financement participatif ; les investissements militants qui trouvent une occasion d'être publicisés, peuvent constituer pour certain·es un retour symbolique espéré, en échange du temps accordé. Mais le simple fait d'obtenir l'entretien n'est pas le seul moment de négociation : s'imposer au domicile des enquêté·es n'est pas toujours possible, alors qu'il est révélateur de détails qui enrichissent l'analyse. L'entretien organisé chez une enquêtée permet par exemple de voir ses mauvaises conditions de logement, contextualisant une partie de son rapport au quartier. Le choix des cafés proposés par les enquêté·es est cependant aussi révélateur de pratiques de quartier et de styles de vie et ces lieux publics sont l'occasion de croiser des voisin·es, qui donnent un aperçu de leur vie sociale locale. Mais la méthode boule de neige à partir des enquêté·es déjà interrogé·es conduit en partie à homogénéiser les profils sociaux des personnes interrogées : il a été difficile d'élargir mon enquête aux quelques classes populaires encore présentes dans le quartier et aux habitant·es du logement social.

Par une prise de contact avec l'association Mômartre, qui organise la garde d'enfants autour de l'éducation à la pratique artistique, j'ai élargi socialement et géographiquement les appartenances sociales des enquêté·es. Même si ce mode de garde sélectionne une partie des publics, le local de l'association, situé en rez-de-chaussée sur rue dans un immeuble de logements sociaux et ses tarifs échelonnés en fonction des revenus des parents attirent tout de même des profils sociaux plus diversifiés que ceux que j'avais pu approcher jusqu'alors. Par ce biais ou à travers d'autres mises en relation, j'ai réalisé des entretiens auprès de cinq membres des classes populaires ou des petites classes moyennes, notamment des gardien·nes d'immeuble. J'ai aussi rencontré quatre habitant·es de logements sociaux dont trois partagent quelques caractéristiques sociales avec moi, notamment le fait d'être diplômé·es du supérieur et de travailler dans la fonction publique. Seule Bernadette, couturière retraitée, a un profil qui contraste avec les précédent·es, mais, née dans la résidence où elle vit toujours, elle dispose d'une notoriété auprès des gardiens et d'une forme de légitimité à parler, liée à son ancienneté. Néanmoins, le petit nombre d'entretiens réalisés auprès de ces habitant·es a conduit à des réorientations de l'objet de recherche, comme je l'ai exposé dans la première partie de cette introduction. En plus de l'aide de l'association Mômartre, ces habitant·es ont aussi été sollicité·es par le biais des bailleurs sociaux, grâce au cadre de la thèse CIFRE, dans lequel j'ai réalisé cette recherche.

Outre ce contact facilité avec les bailleurs, le fait d'intégrer la Direction du logement et de l'habitat (DLH) de la Ville de Paris m'a aussi donné l'opportunité d'observer la politique du

logement en train de se faire. Les missions confiées par les personnes encadrant cette recherche au niveau de la DLH n'ont cependant pas interféré avec le travail de thèse à proprement parler : je mesure la chance que j'ai eu de pouvoir conduire cette enquête sans contrainte, car ce n'est pas toujours le cas des travaux menés dans le cadre de CIFRE[72]. Cette modalité de recherche a constitué une opportunité, notamment pour la collecte de certaines archives ou données auxquelles j'aurais plus difficilement eu accès dans un autre contexte : les contacts avec l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) ont été facilités, j'ai pu travailler sur des fichiers produits par la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL), comme le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS). Certain·es collègues m'ont aussi largement formé à la cartographie, ou à certaines analyses de données, en plus des ressources disponibles dans les institutions auxquelles j'ai été rattaché. Mais cette intégration à la DLH m'a aussi permis d'accéder à des moments de fabrication des politiques publiques, qui, sans être au centre de mon analyse, m'ont permis d'améliorer ma connaissance des enjeux du logement – social notamment. J'ai pu ainsi assister à la commission Déclaration d'intention d'aliéner, qui statue sur le bien-fondé de préempter des immeubles pour la production de logement social, et dans ce cadre, visiter des immeubles dans l'optique de la préemption. L'objet de la thèse n'étant pas l'analyse des politiques publiques, il n'a pas fallu devenir « funambule » entre deux univers professionnels[73], ce qui a sans nul doute facilité l'intégration et les bonnes relations avec le service d'accueil, puisque le travail des agent·es n'a jamais été mon objet d'étude.

Les entretiens ont été intégralement retranscrits, parfois avec l'aide du logiciel Whisper et toutes les personnes citées ont été anonymisées par un prénom d'emprunt[74]. Excel a été utilisé pour la production des diverses bases de données : loyers, prix de l'immobilier, recensements de

[72] Divers travaux portent sur les contraintes qui pèsent sur la recherche partenariale. Des journées d'études ont notamment été organisées à l'université Paris Nanterre, intitulées « Recherche sous contraintes » en 2022, faisant suite à un séminaire sur la même thématique. Plusieurs articles portant sur les difficultés à travailler dans le cadre d'un partenariat de ce type ont été publiés : Marlène Dulaurans, « Une recherche dans l'action : le cas d'une CIFRE en collectivité territoriale », *Communication & Organisation*, 2012, vol. 41, nº 1, p. 195-210 ; Olivia Foli et Marlène Dulaurans, « Tenir le cap épistémologique en thèse CIFRE. Ajustements nécessaires et connaissances produites en contexte », *Études de communication*, 2013, vol. 40, nº 1, p. 59-76 ; Florence Hellec, « Le rapport au terrain dans une thèse CIFRE. Du désenchantement à la distanciation », *Sociologies pratiques*, 2014, vol. 28, nº 1, p. 101-109 ; Mathilde Renault-Tinacci, « Le doctorat CIFRE à la croisée du monde académique et de l'action publique : quand l'intermédiation transforme la recherche », *SociologieS*, 2020 ; Camille Phé, « S'engager comme chercheuse-salariée : opportunités et limites d'une recherche en Cifre dans l'action sociale », *Revue de l'organisation responsable*, 2022, vol. 17, nº 1, p. 85-94.

[73] Julie Landour, « Le chercheur funambule. Quand une salariée se fait la sociologue de son univers professionnel », *Genèses*, 2013, vol. 90, nº 1, p. 25-41.

[74] La sélection des prénoms a été effectuée sur la base de ceux les plus donnés lors des années de naissance des enquêté·es, nous n'avons pas fait le choix de conserver une éventuelle proximité sociale.

populations, annuaires des propriétaires. La conception des cartes a été réalisée sur le logiciel QGis. L'écriture de cette thèse a dû prendre en compte les attentes disciplinaires différentes des champs dans lesquels elle s'inscrit : bien que cela n'ait pas été toujours facile à mettre en œuvre, j'ai tâché de construire, au fil de cette recherche, une interdisciplinarité.

Plan de la thèse

Compte tenu de l'approche résolument pluridisciplinaire qui fonde cette recherche, la littérature à mobiliser ne peut être résumée au fil de cette introduction : nous reviendrons donc dans les introductions de parties ou de chapitres sur les travaux convoqués dans l'analyse, en plus de ceux déjà mentionnés. Chacune des parties tente d'apporter une réponse à l'énigme présentée en début d'introduction : comment expliquer la présence d'un bâti d'apparence bourgeoise dans un arrondissement réputé populaire ? Quelles nuances apportent sur ce point l'enquête menée dans les archives ? Quelles ruptures et continuités observe-t-on au fil du XX^e^ siècle dans cet espace ? Quels sont les effets des singularités décrites sur l'espace local et les relations sociales qui s'y déploient à la période actuelle ?

La première partie propose une genèse de la constitution de cet espace. Elle vise à décrire et analyser ce qui fonde les spécificités historiques d'un quartier entre l'est et l'ouest de Paris. Le premier chapitre propose une description de la matérialité des lieux, il plante un décor en s'intéressant aux façades des immeubles, aux caractéristiques du parc immobilier, ainsi qu'aux spécificités de l'habitat petit-bourgeois, très présent localement. Le deuxième chapitre analyse l'évolution des prix des logements pour montrer les différences qui existent entre types de logements et d'immeubles au début du XX^e^ siècle, puis la façon dont les prix convergent progressivement, pris dans des logiques globales de valorisation de l'immobilier. Le troisième chapitre s'intéresse aux relations entre l'administration et les producteur·trices de logement, notamment du logement populaire entre la fin du XIX^e^ siècle et les années 1930, en montrant comment ces relations participent à la production d'une forme de mixité sociale dans le quartier. Le quatrième chapitre propose une focalisation sur quelques familles de grand·es propriétaires, responsables d'une partie de la montée en gamme de l'habitat local, et analyse la façon dont leur parc immobilier se développe et se transmet au fil du XX^e^ siècle. La partie montre donc ce qui rattache le quartier à l'est et à l'ouest, la façon dont ces rattachements peuvent évoluer et en quoi ils sont constitutifs de ses spécificités.

La deuxième partie de la thèse interroge la mixité dans le peuplement et décrit sa lente disparition. Elle dépeint le peuplement du quartier et son évolution, entre 1880 et la période

contemporaine, et plus ponctuellement les transformations urbaines qu'il connaît au cours de la seconde moitié du XX^e siècle. Le chapitre cinq s'interroge sur la répartition spatiale des populations dans ce quartier où les classes moyennes sont majoritaires, entre 1880 et les années 1930, explorant les liens entre la matérialité urbaine et le peuplement, dans des sous-espaces du quartier. Le chapitre six décrit les évolutions du peuplement local, entre les années 1950 et les années 1990, en décrivant quelques-unes des opérations de renouvellement urbain qui touchent des espaces localisés du quartier. Le chapitre sept s'intéresse aux années 2000 : à travers le contexte général de la politique du logement au niveau municipal, il observe quelques opérations locales et analyse l'évolution du peuplement dans le contexte d'embourgeoisement général de Paris. La partie montre donc comment un quartier qui ne peut être caractérisé comme populaire à l'origine, finit par s'embourgeoiser très largement, pris dans des logiques plus globales, en insistant sur les différences qui persistent entre sous-espaces.

Après que les parties précédentes aient décrit la construction d'un quartier à travers ses caractéristiques morphologiques et sociales, la troisième mobilise l'enquête contemporaine pour s'intéresser aux effets sur les relations entre habitant·es de ces particularités. Le chapitre huit donne à voir la construction de frontières symboliques locales, au service des stratégies de distinction des habitant·es, faisant ressortir une partie de l'homologie entre espace social et espace physique du quartier. Le chapitre neuf s'intéresse au rapport dominé au quartier des populations les plus fragilisées dans l'espace social local, mais toujours présent·es, malgré leur crainte exprimée de l'exclusion ressortant dans certaines de leurs pratiques. En miroir du précédent, le chapitre dix étudie les mieux positionné·es dans l'espace social local et leurs rapports à l'altérité, à travers les discours et les représentations de la mixité. Enfin, le chapitre onze se penche sur des exemples du travail réalisé par les habitant·es dominant·es pour s'approprier les immeubles dans lesquels ils résident, révélant des clivages entre des fractions de la bourgeoisie. La partie explore donc différentes dimensions du rapport aux autres, au regard des trajectoires résidentielles et des caractéristiques sociales d'habitant·es de la période actuelle.

PREMIÈRE PARTIE. UN QUARTIER SINGULIER, ENTRE L'EST ET L'OUEST.

> La rue Damrémont était […] bordée de maisons bourgeoises […]. De nombreux commerces étalaient aux regards avides des passants, des richesses que bien souvent ceux-ci ne pouvaient s'offrir. […] On disait que Montmartre avait l'aspect d'un village, mais la rue Damrémont, pour moi n'avait pas du tout cet aspect.
>
> Je me souviens très bien de l'immeuble, genre maison de rapport. On y pénétrait par un couloir au bout duquel un ascenseur permettait l'accès aux étages supérieurs. Sur la droite, contournant l'ascenseur, il y avait un bel escalier large, avec au milieu un tapis rouge. Sur la gauche, se trouvait la loge et une petite cuisine dont la fenêtre donnait sur la cour.
>
> Cette cour, on devait la traverser pour rejoindre un autre immeuble, moins cossu et où deux escaliers sans ascenseur nous menaient dans notre logement. […][75]

Issu d'un fonds conservé par la Bibliothèque historique de la Ville de Paris (BHVP)[76], ce témoignage met en exergue, à travers le point de vue d'une enfant issue des classes populaires, la manière dont est perçue la différenciation sociale de l'habitat. Il donne à voir à quel point l'aspect des façades de ces « maisons bourgeoises » et la présence de certains commerces contribuent à la production des représentations et sont vécu·es comme une forme de violence

[75] Bibliothèque historique de la Ville de Paris (BHVP), fonds Mémoire de Paris, 1919-1939, MS-FS-25, feuillets 1919-1925.

[76] Le fonds en question est intitulé Mémoire de Paris, il s'agit d'une collecte de témoignages organisée par Jacques Chirac au moment où il est maire de Paris pour l'organisation d'une exposition portant sur la vie parisienne de l'entre-deux-guerres. La pratique du témoignage écrit est socialement sélective : de nombreux courriers sont signés par d'ancien·nes enseignant·es, mais ce fonds permet malgré tout une plongée dans la vie quotidienne de l'époque qui s'approche des données qu'on pourrait collecter lors d'entretiens semi-directifs.

symbolique : le déménagement dans un quartier plus « populaire », dans l'est parisien (XIXe arrondissement) mentionné dans la suite de la lettre semble être un soulagement, les « bonnes choses » des commerces de l'avenue Jean Jaurès ne sont plus inaccessibles. Par ailleurs, on voit aussi la manière dont s'organise dans sa matérialité la différenciation sociale entre l'immeuble sur cour, sans ascenseur et sans tapis, et l'immeuble sur rue qui bénéficie de ces équipements « luxueux ». La lettre souligne toutefois aussi le décalage entre une majorité de la population qui n'a pas les moyens de fréquenter les commerces de la rue et une minorité qui peut se le permettre, résidant probablement dans les immeubles sur rue. La question de la différenciation sociale de l'habitat est au centre des questionnements de cette partie, notamment car elle s'inscrit dans des structures immobilières caractérisée par une forte inertie dans le temps. Elle compose une des singularités de ce quartier et est traitée à la fois du point de vue des immeubles, mais aussi des logements, ainsi qu'à travers le marché sur lequel se forme leur valeur et par l'histoire de leur production.

La répartition spatiale des populations à Paris et dans la région parisienne a longtemps suivi une ligne de démarcation qui sépare l'est et l'ouest de la ville en les attribuant à des populations contrastées. Ainsi, l'est populaire, composé des faubourgs qui produisent, réunissant la fabrique artisanale, la petite industrie et de grands équipements comme les canaux, les abattoirs de la Villette ou des entrepôts ferroviaires[77], s'oppose à l'ouest bourgeois, caractérisé par de larges avenues, de prestigieux monuments et les centres du pouvoir[78]. La population suivait dans l'ensemble cette répartition : la bourgeoisie à l'ouest, le peuple à l'est, même si la diversité sociale était relativement caractéristique de la plupart des quartiers de la ville, suivant le principe d'une ségrégation verticale dans les immeubles. L'immigration était présente dans ces deux espaces, mais les pays de recrutement et les statuts sociaux des immigré·es étaient différents[79]. Les activités économiques connaissaient une répartition similaire et le déplacement du centre des affaires vers le nord-ouest, depuis le centre de Paris vers le IXe arrondissement au XIXe siècle, puis vers la Défense au XXe, ont participé à l'attractivité de l'ouest pour la bourgeoisie. En revanche, les processus d'embourgeoisement et de gentrification qui ont touché

[77] Isabelle Backouche, « Mesurer le changement urbain à la périphérie parisienne. Les usages du Bassin de La Villette au XIXe siècle », *Histoire & mesure*, 2010, XXV, nº 1, p. 47-86.
[78] Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, *Sociologie de Paris*, Paris, La Découverte, 2008, 128 p.
[79] Judith Rainhorn, *Des rives, des continents : les migrants italiens à La Villette (Paris) et à East Harlem (New-York) de 1880 aux années 1930 : intégration, mobilités et territoires urbains*, Thèse pour le doctorat d'histoire, sous la direction de Jean-Luc Pinol, Université de Tours, Tours, 2001, 2 vol. (941 p.) p ; Antoine Marès et Pierre Milza (eds.), *Le Paris des étrangers depuis 1945*, Paris, Publications de la Sorbonne, 1994, 470 p.

l'ensemble de la ville, particulièrement les quartiers de l'est, ont contribué à brouiller cette frontière historique.

Pourtant, comme toute grille de lecture binaire celle-là peut être nuancée : il existe historiquement des îlots plus défavorisés à l'ouest et d'autres plus favorisés à l'est. Quelles sont alors les caractéristiques de ces espaces d'entre-deux ?

La tension est-ouest peut se révéler heuristique pour décrire les spécificités de notre quartier d'étude, qui, pris dans des logiques constructives et des logiques de peuplement, une spatialisation des activités économiques et une centralité plus ou moins grande selon les périodes considérées, s'inscrit en fait « entre » l'est et l'ouest de la ville.

Pour le formuler de façon plus précise, cet espace situé au cœur d'un arrondissement considéré comme populaire, appartenant en cela à l'est, mérite d'être reconsidéré au regard de ses caractéristiques – notamment matérielles –, dont certaines l'inscrivent davantage à l'ouest. Par quels aspects peut-on alors rattacher ce quartier à chacun de ces espaces ? Quels effets sont produits par cette proximité de l'un ou de l'autre des découpages symboliques de la ville ? Par quels mécanismes – construction urbaine, caractéristiques de la propriété, forme matérielle, particularités et prix des logements – peut-on observer ces proximités et distances avec l'est et avec l'ouest ? Cette double appartenance connaît-elle des transformations au cours du XX^{e} siècle ?

C'est l'objectif de cette partie que de décrire finement les spécificités de l'espace étudié, non pas en les considérant comme uniques en leur genre – il existe sans doute d'autres espaces parisiens similaires – mais en restituant leur contexte de production et en les réinscrivant dans des logiques urbaines globales. Elle vise donc à décrire et analyser la production de cet espace, les rapports sociaux qui fabriquent et transforment ce morceau de ville au fil du temps.

Ainsi, le premier chapitre s'intéresse aux caractéristiques matérielles des lieux : il décrit le paysage urbain formé par les façades, qui s'inscrivent dans la continuité des espaces de l'ouest ; et les caractéristiques du parc de logements, qui s'inscrivent davantage dans celles de l'est. Les particularités de l'habitat petit-bourgeois qui sont décrites ensuite relèvent d'une adaptation du style de vie bourgeois dans un espace réputé populaire. Ce chapitre plante un décor autant qu'il permet d'esquisser des questionnements sur les liens entre espace physique et représentations.

Le deuxième chapitre étudie l'évolution des prix du logement à travers le XX^{e} siècle, exposant d'abord en quoi ces prix sont le reflet de caractéristiques en partie objectives qui différencient

très fortement le parc, puis, comment ils convergent au fil du temps. Il vise donc à comprendre les conséquences sur les prix des logements de processus généralisés d'amélioration de l'habitat, de hausse du standing de la construction et des phénomènes de valorisation immobilière de la ville, y compris dans les quartiers périphériques, en réinscrivant cette étude des prix dans une perspective de long terme (1914-2022).

Le troisième chapitre interroge le rôle d'acteurs et d'actrices privés et publics dans la production du logement et notamment du logement destiné aux classes populaires : il relate la façon dont ces protagonistes produisent une première distinction entre haut et bas du quartier, dont découlera une partie des spécificités locales. Il se demande en fait comment des espaces situés à proximité les uns des autres, dont la propriété est en grande partie publique au début du siècle, peuvent connaître des destins différenciés quant à leur destination sociale, les hiérarchisant de façon opposée et quels acteurs en sont responsables.

Le quatrième chapitre enfin, se focalise sur des familles d'investisseur·ses qui produisent une partie importante du parc privé du début du XX^{e} siècle et s'interroge sur le devenir au cours du siècle de cette bourgeoisie immobilière locale, qui, par son action sur l'espace, produit ce quartier aux caractéristiques oscillant entre le bourgeois et le populaire. Il se focalise ainsi sur des stratégies immobilières localisées et sur les conséquences qu'elles peuvent avoir à la fois sur l'espace, mais aussi sur les trajectoires de ces promoteurs.

CHAPITRE 1. UN BÂTI CLASSANT : DIFFÉRENCIATION MATÉRIELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT.

INTRODUCTION

« Je me souviens, […] de la première fois que j'ai pris la rue Caulaincourt quand même, j'étais là "ah bon, y'a des… y'a une rue comme ça dans le XVIIIe ? Ah je pensais pas que dans le XVIII, y'avait des immeubles cossus… comme ça" ». Lorsqu'Aurélie décrit son quartier en se plongeant dans ses souvenirs[80], c'est d'abord en présentant le contraste avec ses représentations : la réputation de l'arrondissement, la structuration socio-spatiale de Paris – la division de longue date entre l'ouest bourgeois et l'est populaire – la visite du Montmartre touristique… Pourtant, la matérialité urbaine qui s'impose à elle lors de son passage dans certaines rues la frappe : la présence d'immeubles « cossus » est inattendue dans ce type d'espace. Quelques rues plus loin, il n'est plus question d'immeubles cossus : leur taille, leurs matériaux de construction, l'absence d'ornement sur les façades renvoient à des représentations très différentes[81].

[80] Nous n'ignorons pas le risque d'une reconstruction *a posteriori* d'une telle réflexion, ainsi que le développe Pierre Bourdieu. Pierre Bourdieu, « L'illusion biographique », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1986, vol. 62-63, p. 69-72.

[81] Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, « Paris : une mosaïque sociale menacée », *Mouvements*, 2001, vol. 15-16, nº 3, p. 215-217.

C'est bien à travers son expérience sensible de la ville[82] que naît l'étonnement dont nous fait part Aurélie : son œil habitué aux façades faubouriennes des quartiers qu'elle connaît – qu'il s'agisse de la Goutte d'Or, où elle emménage à cette époque, ou bien de la face sud de la butte, qu'elle visite comme touriste ou promeneuse – est surpris de trouver dans cet arrondissement, qui compte parmi les plus populaires de la capitale, un bâti qui semble en décalage avec le reste de son environnement. Cet étonnement s'explique d'autant plus que l'analyse sociologique a souvent montré que la position sociale des habitant·es d'un quartier est en partie indiquée par la matérialité urbaine dans laquelle elle s'inscrit[83], que « la mise en scène de l'urbanité compose une projection sur le sol des relations sociales »[84]. On comprend alors l'existence d'une dialectique entre les formes urbaines d'un quartier, son peuplement et leurs évolutions.

Cette analyse s'inscrit dans une perspective plus générale visant à comprendre en quoi les structures matérielles de la ville – notamment produites par celles et ceux qui possèdent la ville ou le pouvoir de la produire –, inscrites dans le temps long, participent de la présence de populations différenciées. L'existence dans une même rue – et dans un même quartier – d'immeubles particulièrement contrastés produit des effets sur les représentations des habitant·es et l'expérience de la ville façonne alors le rapport aux voisin·.es et à l'autre. En fonction de la forme matérielle de l'immeuble habité par l'autre, on suppose de son positionnement dans l'espace social, sans nécessairement connaître ses conditions d'habitat. Si l'adresse classe[85], c'est aussi le cas de l'immeuble et de ce qu'en devine le passant qui reste à l'extérieur, à travers la façade, qui doit « exprimer sa destination sociale »[86]. Mais cette dernière peut être trompeuse : l'histoire des lieux nous renseigne sur un possible décalage entre l'enveloppe et la population qu'elle abrite[87]. Pour autant, cet aspect extérieur des immeubles n'est pas sans effets sociaux : il contribue à la production d'un esprit des lieux, d'un paysage urbain qui façonnent des réputations. C'est pourquoi la maîtrise de l'espace dans les beaux

[82] Andrea Borsari, « Un champ architectural dans la pensée de Georg Simmel ? » dans *Georg Simmel et le champ architectural : sociabilité urbaine, paysage et esthétisation du monde*, Sesto San Giovanni, Éditions Mimésis, 2020, p. 13-40.
[83] M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot, « Paris : une mosaïque sociale menacée », art cit.
[84] Park cité par Patrick Simon, « Les usages sociaux de la rue dans un quartier cosmopolite », *Espaces et sociétés*, 1997, n°90, nº 2, p. 43-68.
[85] Pierre Bourdieu (ed.), « Effets de lieux » dans *La misère du monde*, Paris, Seuil, 2015, p. 159-167 ; Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil, 1989, 254 p ; Monique Pinçon-Charlot et Michel Pinçon, « L'entre-soi, force et faiblesse de la classe dominante » dans *Manuel indocile de sciences sociales*, Paris, La Découverte, 2019, p. 892-897.
[86] Monique Eleb et Anne Debarre, *Architectures de la vie privée : maisons et mentalités, XVIIe-XIXe siècles*, Bruxelles Paris, AAM Hazan, 1999, p. 156.
[87] Pierre Fournier et Sylvie Mazzella (eds.), *Marseille, entre ville et ports : les destins de la rue de la République*, Paris, La Découverte, 2004, 314 p.

quartiers[88] et sa transformation dans les quartiers gentrifiés[89] est fondamentale, et c'est aussi la raison pour laquelle les actrices et acteurs de la rénovation urbaine tiennent à remodeler physiquement les quartiers populaires[90].

Parce que l'espace est le produit de rapports sociaux qui s'y inscrivent matériellement et durablement, contribuant à réifier les hiérarchies sociales[91], la description fine du paysage que nous proposons dans ce chapitre ne relève pas du simple exercice de style : elle permet d'analyser les liens entre morphologie urbaine et morphologie sociale. Même si le peuplement n'est traité que dans la deuxième partie de la thèse, nous adoptons une perspective qui vise à penser les liens entre espace matériel et composition sociale du quartier d'étude. Ce chapitre est en effet consacré à la description matérielle de ce dernier : il a pour objectif de mettre en avant ses singularités, construites au long du XX^{e} siècle, mais dont la majeure partie s'explique par la production des immeubles du début du siècle, par contraste avec ce qui existait avant et ce qui sera construit après. Ces singularités inscrivent cet espace dans une tension symbolique et sociale entre l'est et l'ouest parisien, comme nous l'avons évoqué dans l'introduction de la partie. Il s'agit dans un premier temps de proposer une description des paysages urbains de façon localisée, à travers la présentation d'une typologie des façades des immeubles présents dans le quartier. Dans un deuxième temps, nous entrerons dans les immeubles pour analyser la composition du parc de logements et en faire ressortir les importants contrastes. Enfin, nous nous focaliserons sur l'intérieur des immeubles et des logements d'une partie significative du parc, qu'on peut qualifier de petit-bourgeois. Nous insisterons au long du développement sur les éléments qui tendent à rattacher cet espace à l'est ou à l'ouest de Paris, ainsi que sur la différenciation matérielle et sociale de l'habitat.

[88] M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot, *Dans les beaux quartiers*, *op. cit.*
[89] Anne Clerval et Matthieu Delage, « L'embourgeoisement différencié de l'est parisien aujourd'hui. » dans *Vivre à l'est de Paris : inégalités, mobilités et recompositions socio-spatiales*, Paris, L'Oeil d'or, 2019, p. 79-114.
[90] Pierre Gilbert, *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine : transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, Thèse pour le doctorat de Sociologie et d'anthropologie, sous la direction de Jean-Yves Authier, Université Lumière Lyon II, Lyon, 2014, 766 p.
[91] P. Bourdieu (ed.), « Effets de lieux », art cit.

I- DES FAÇADES ENTRE L'EST ET L'OUEST : OBSERVER ET DÉCRIRE DES PAYSAGES URBAINS.

Les habitant·es et usagèr·es de la ville ressentent le milieu qui les entoure et ce ressenti prend une dimension sensible : l'expérience urbaine se vit à travers le corps, qui prend forme à travers tous les sens[92], notamment la vue. Aussi, puisqu'« on ne peut s'épargner des considérations esthétiques ou sociologiques à propos des bâtiments »[93], le paysage urbain que forment les façades participe à la construction du rapport à la ville, et à travers elle, aux voisin·es urbain·es qui font la ville. C'est donc dans cette perspective que nous proposons de décrire les paysages urbains qui composent les sous-espaces de notre quartier d'étude : décrire précisément l'espace physique permet de contextualiser les discours des habitant·es. Si l'apparence populaire du lieu est présupposée par son positionnement géographique, au cœur d'un arrondissement populaire, elle peut être remise en partie en cause par son espace physique – son paysage urbain. Pour autant, on ne peut considérer cet espace comme uniforme, et la diversité architecturale produit des différences significatives d'une rue à l'autre qu'il s'agit d'exposer.

Le développement qui suit a pour objectif la description fine de l'espace physique des rues étudiées, afin de rendre compte du paysage urbain produit. Le terme paysage urbain correspond à notre sens à la « matérialité plastique »[94] de l'espace urbain bâti et libre. Cette description repose à la fois sur une analyse statistique et sur une cartographie, chacune venant combler les lacunes de l'autre. Les statistiques permettent de donner à voir la domination générale d'un type de bâti dans certaines rues, sans la spatialiser et sans montrer les regroupements entre certains espaces. Elle ne prend pas non plus en compte la taille des parcelles, ce qui a tendance à surreprésenter le bâti post-haussmannien dans certaines rues où il n'est finalement pas significatif compte tenu de la taille des immeubles d'un autre type qui sont présents. C'est par exemple le cas de la rue Darwin : la plupart des immeubles – quatre sur six – qui y ont une adresse sont à double entrée, sur la rue Lamarck. Si les façades sont très travaillées rue Lamarck (pierre taille, ornements, bow-windows), elles sont souvent plus sobres rue Darwin (briques). Par ailleurs, l'immeuble le plus imposant de la rue est un immeuble faubourien aux petits appartements et dont le peuplement était populaire. C'est beaucoup ce bâti qui « donne le ton »

[92] Andrea Borsari et Manola Antonioli (eds.), *Georg Simmel et le champ architectural : sociabilité urbaine, paysage et esthétisation du monde*, Sesto San Giovanni, Éditions Mimésis, 2020, 203 p.
[93] Ingo Meyer, « Sensibilité, anthropologie et architecture » dans *Georg Simmel et le champ architectural : sociabilité urbaine, paysage et esthétisation du monde*, Sesto San Giovanni, Éditions Mimésis, 2020, p. 95.
[94] Albert Levy, « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », *Espaces et sociétés*, 2005, vol. 122, nº 3, p. 25-48.

de la rue, même si les immeubles en pierre de taille sont majoritaires en pourcentage. La cartographie permet de localiser précisément des regroupements de bâti similaire, ou d'observer à l'inverse des endroits où les contrastes sont plus forts. Cependant, les parcelles de grande taille sont très visibles sur la cartographie, alors que les immeubles peuvent être plus petits que la parcelle ou bien situés en cœur d'îlot et donc peu visibles depuis la rue : ils participent alors peu à la construction du paysage de la rue en question. Il faut donc distinguer adresse, qui se retrouve dans les statistiques, et parcelle, qui apparaît sur la cartographie : cela peut créer quelques distorsions dans l'analyse.

1. Principes généraux de la typologie

Certains travaux d'historien·nes de l'architecture proposent des analyses précises des types architecturaux[95]. Nous souhaitons comprendre les logiques sociales qui régissent la production de différents types d'habitat, ancrés dans leur époque de construction, mais aussi discuter de la façon dont les formes d'habitat participent à positionner socialement leurs habitant·es, aussi, nous avons identifié trois grands types de bâti qui forment le paysage urbain contemporain : populaire, semi-bourgeois et moderne[96], sans que ces types fassent référence à des catégorisations d'usage en histoire de l'architecture.

C'est à partir des caractéristiques visibles des immeubles depuis la rue – c'est une autre des limites de cet exercice typologique – qu'ont été distingués ces types de construction, qui renvoient en partie à des époques distinctes. Quelques bâtiments industriels ou institutionnels – qui ne comportent pas ou peu de logements – ont pu être ajoutés dans le type dont l'architecture était la plus proche, mais ils sont relativement peu nombreux, une vingtaine d'immeubles, sur un total de 823.

Si les critères de création de la typologie retenus par d'autres travaux[97] sont plus précis que ceux que nous avons choisis pour établir la nôtre, ce choix est justifié pour plusieurs raisons. La première est l'objet d'étude : tandis que la typologie élaborée par Loïc Bonneval et François

[95] Monique Eleb et Anne Debarre-Blanchard, *L'invention de l'habitation moderne : Paris 1880-1914*, Paris, Hazan, 1995, 534 p ; M. Eleb et A. Debarre, *Architectures de la vie privée*, *op. cit.* ; Alexis Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien : la production exemplaire, ordinaire et commerciale d'Albert Sélonier (1858-1926)*, Paris, Comité d'histoire de la Ville de Paris, 2016, 570 p ; François Loyer (ed.), *Paris XIXe siècle : l'immeuble et la rue*, Paris, Hazan, 1994, 478 p.

[96] Des illustrations seront présentées.

[97] Bonneval et Robert proposent une liste de critères pour classifier des immeubles à Lyon. Loïc Bonneval et François Robert, *L'immeuble de rapport : l'immobilier entre gestion et spéculation, Lyon 1860-1990*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2013. p61

Robert sur les immeubles lyonnais vise à étudier de façon approfondie un groupe de soixante immeubles – disséminés dans la ville et gérés par un administrateur de biens – nous nous intéressons aux effets en termes de paysage urbain et de représentations de la présence de certains types d'immeubles dans un quartier unique. La deuxième est le nombre d'immeubles pris en compte : il n'aurait pas été possible d'obtenir la finesse d'information obtenue dans l'ouvrage mentionné pour plus de 800 immeubles, et là encore, cela n'aurait pas été nécessairement pertinent eu égard à notre objet. Aussi, les principaux éléments qui ont été retenus sont les suivants :

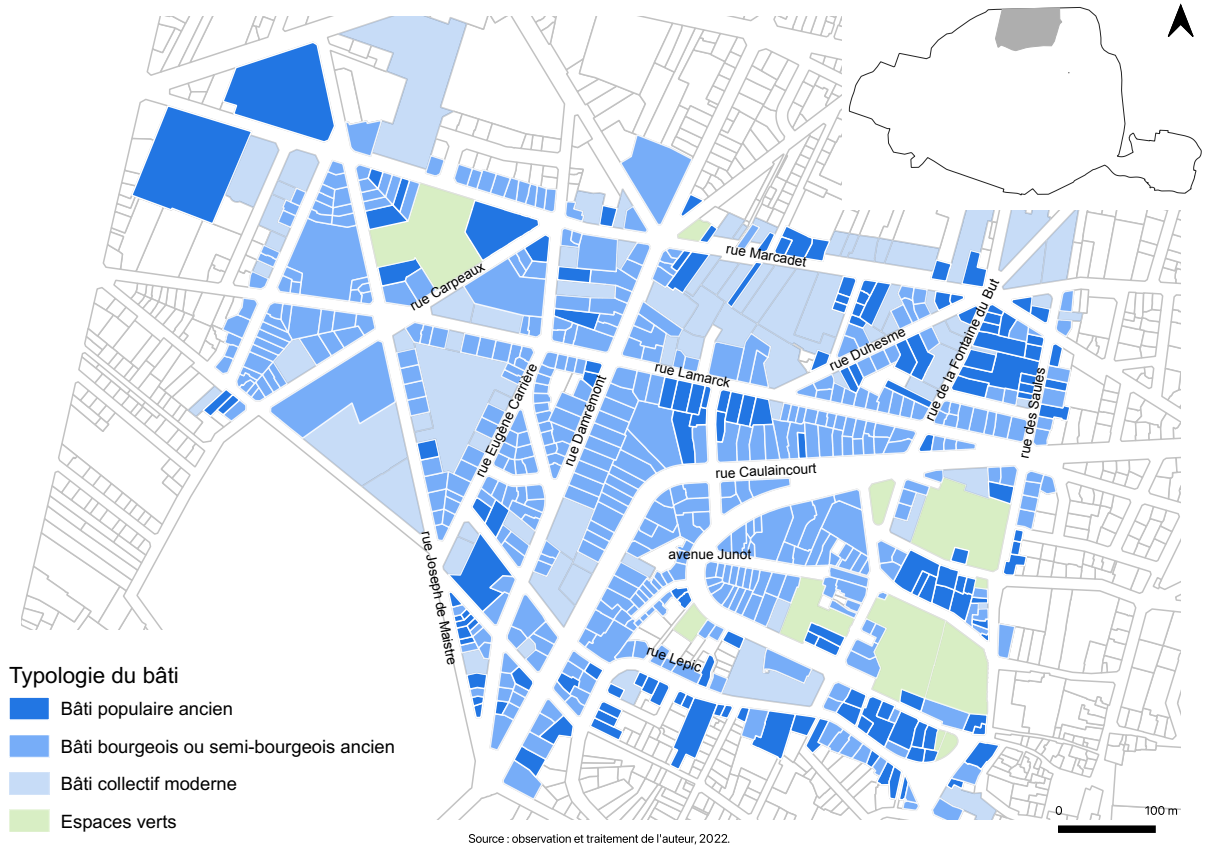
- La date de construction et le style architectural ;
- Le nombre d'étages de l'immeuble et sa densité apparente ;
- Les matériaux et le style d'ornementation de la façade.

Notons que cette typologie s'appuie sur la destination sociale des immeubles à leur construction, exprimée par la façade. Nous avons donc classé dans la catégorie « bâti populaire » des maisons individuelles ou immeubles faubouriens peu denses dont l'aspect matériel laisse présumer une ancienne occupation populaire[98]. Cependant, une partie non négligeable des maisons individuelles dans le quartier s'adressait à une clientèle moyenne ou favorisée au moment de sa construction[99].

Nous avons réuni les voies dont le nombre d'immeubles était inférieur à 9 à des voies qui étaient situées dans leur continuité immédiate – sauf si celles-ci étaient morphologiquement très différentes. La description du paysage urbain produit par ces morphologies justifie ce choix, outre leur faible représentativité statistique[100]. Le bâti populaire représente un peu moins de 22 % de l'ensemble (N=179), la construction moderne – post-Seconde Guerre mondiale – un peu moins de 16 % (N=129) et la construction semi-bourgeoise représente 62 % des constructions du quartier (N=515).

[98] M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot, « Paris : une mosaïque sociale menacée », art cit.
[99] Nous y reviendrons au cours des chapitres suivants.
[100] Les effectifs par voie ou rassemblement de voies permettent de juger de l'importance d'une rue par rapport à une autre. L'effet en termes d'ambiance urbaine produit par une voie de petite taille – axe de communication mineur – comportant une dizaine d'immeubles n'est pas le même que celui d'une voie comportant de nombreux immeubles, axe de communication majeur.

Carte 1.1 : Typologie du bâti de la zone d'étude.



Source : observation et traitement de l'auteur, 2022.

La carte 1 permet de spatialiser plus précisément les trois types. Grâce à un rapide traitement statistique, les voies peuvent être regroupées selon les surreprésentations de types de bâti qu'on y observe[101]. Ainsi, un premier groupe se détache où domine la construction populaire – y compris parfois réappropriée à l'heure actuelle – comprenant essentiellement les rues déjà existantes à l'époque de l'annexion des communes périphériques à Paris : il s'agit des rues de l'Abreuvoir, de la rue des Saules, de la place Jean-Baptiste Clément, de la rue Lepic, de la rue Norvins, de la rue Saint-Vincent, de la rue Steinlen et de la rue Tourlaque. À ces rues, peuvent s'ajouter la rue de la Fontaine-du-But et la rue des Cottages, où le bâti semi-bourgeois est inexistant ou presque, alors que les bâtis populaire et moderne sont très ou légèrement surreprésentés. À ce groupe, s'oppose celui des rues où domine le bâti semi-bourgeois : le bloc rue Armand Gauthier, rue Félix Ziem, place Nattier ; le bloc place Casadesus, allée des Brouillards, rue Simon Dereure ; le bloc de la rue Caulaincourt, place Constantin Pecqueur, rue Lucien Gaulard, rue Juste Métivier ; la rue Damrémont ; l'avenue Junot et la place Marcel Aymé ; la rue Lamarck dans sa majorité et la place Jacques Froment ; ainsi que la villa Léandre. On peut également y ajouter deux rues où le bâti moderne est aussi légèrement surreprésenté,

[101] Volume 2, annexes chapitre 1, typologie du parc immobilier.

mais où le bâti semi-bourgeois est très largement majoritaire : la rue Carpeaux et la rue Coysevox. Un troisième groupe peut être identifié, dont le tissu est plus composite et où, malgré une légère surreprésentation d'un ou deux types de bâti, on peut considérer qu'elles sont proches de la moyenne du quartier : les rues Duhesme, Eugène Carrière et Joseph de Maistre. Enfin, un dernier groupe réunit les quelques rues difficilement classables en raison de contrastes assez forts : le bloc rue de la Barrière Blanche, Étex, Ganneron ; la rue Darwin, la rue Girardon et la rue Marcadet. Dans ces rues, plusieurs types de bâti sont surreprésentés et il est difficile d'en faire ressortir un type dominant tant les immeubles qui les composent sont contrastés. Ce premier tableau dressé, nous pouvons désormais affiner la typologie proposée pour mieux appréhender le paysage urbain.

Figure 1.1 : Bâti populaire, rue de la Fontaine-du-But, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.2 : Bâti semi-bourgeois, croisement des rues Marcadet, Damrémont et Vauvenargues, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.3 : Bâti « moderne », rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



2. La construction populaire

Le premier type de bâti qu'il faut décrire ici est celui qui compose le tissu urbain le plus ancien. Il est présent dans les rues du Vieux Montmartre, déjà existantes au moment de l'annexion en 1860 : le chemin des Bœufs/rue Marcadet, la rue de la Fontaine-du-But, la rue Saint-Vincent, la rue de l'Abreuvoir… sont autant d'exemples où subsistent quelques exemples d'une architecture souvent ancienne et représentative du bâti populaire typique des faubourgs et villages de banlieue, datant de la première partie du XIX^e^ siècle. Le processus d'urbanisation des quartiers périphériques est déjà bien documenté pour certains espaces de l'est parisien, notamment Belleville[102], mais aussi Charonne[103], ou la Goutte d'Or[104]. En revanche, peu de travaux académiques existent sur Montmartre, en dépit des nombreux ouvrages qui sont consacrés au quartier, à l'exception des deux thèses mentionnées en introduction[105]. Les écrits sur Montmartre se concentrent néanmoins sur le Vieux Montmartre, c'est-à-dire la face sud de la colline ainsi que son sommet, laissant de côté la phase majeure d'urbanisation du début du XX^e^ siècle, qui transforme le nord de la butte. La construction décrite dans les travaux mentionnés est en effet plus ancienne, une partie ayant disparu suite au renouvellement urbain. Quelques exemples de cette « architecture sans architecte »[106] qui accueille les classes les plus modestes, subsistent toutefois dans notre espace d'étude. Ces maisons construites dans des matériaux peu coûteux tels que « moellons, briques et pans de bois ou plâtras »[107] offrent des conditions de logement médiocres, que bien des travaux ont décrit[108]. L'absence de sanitaires, l'exiguïté des pièces, le nombre d'appartements par palier, l'absence d'ornements sur les façades, l'étroitesse des immeubles et des portes, tout concourt à rappeler l'appartenance sociale des habitant·es. Il y a fort à parier que certains de ces logements ne bénéficient même pas d'une

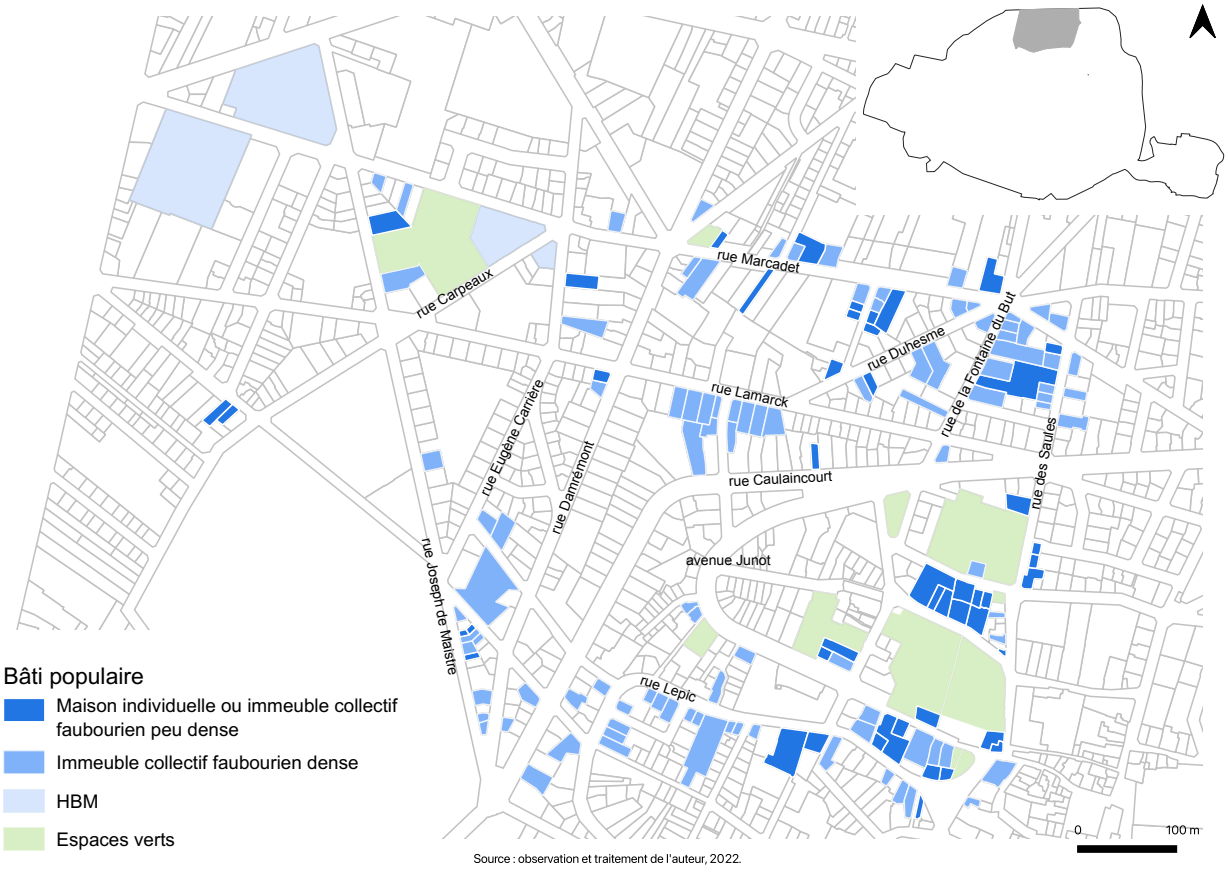
[102] P. Simon, « Les usages sociaux de la rue dans un quartier cosmopolite », art cit ; Amina Sellali, « L'épopée de l'ouvrier propriétaire » dans *Belleville, quartier populaire ?*, Paris, Creaphis éditions, 2011, p. 19-31.
[103] Paul Lecat, *La fabrique d'un quartier ordinaire. Le quartier de la Réunion entre Charonne et Paris des années 1830 aux années 1930*, Thèse pour le doctorat d'histoire, sous la direction de Frédéric Moret et Charlotte Vorms, Université Gustave Eiffel, Marne-la-Vallée, 2021.
[104] Alexandre Frondizi, *Paris au-delà de Paris : urbanisation et révolution dans l'outre-octroi populaire, 1789-1860*, Thèse pour le doctorat d'histoire, sous la direction de Jean-François Chanet et Florence Bourillon, Institut d'Études Politiques, Paris, 2018.
[105] Chloë Langlais, *Montmartre : protection patrimoniale et mémoire locale de 1886 à nos jours*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Bernard Valade, Université Paris Descartes, Paris, 2005, 2 vol. 484 p ; Isabelle Pawlotsky, *Monographie d'un quartier artistique : Montmartre 1871-1910*, Thèse pour le doctorat d'histoire, sous la direction de Francis Démier, Université Paris 10, Nanterre, 1995, 2 vol. 534 p.
[106] Philippe Bonnin, « Belleville : un habitat populaire » dans *Belleville, quartier populaire ?*, Paris, Creaphis éditions, 2011, p. 33-41.
[107] A. Sellali, « L'épopée de l'ouvrier propriétaire », art cit.
[108] Maurice Halbwachs, *L'Évolution des besoins dans les classes ouvrières*, Paris, Presses Universitaires de France, 1933, 164 p ; P. Bonnin, « Belleville : un habitat populaire », art cit ; A. Sellali, « L'épopée de l'ouvrier propriétaire », art cit ; Barrie M. Ratcliffe et Christine Piette, *Vivre la ville : les classes populaires à Paris, 1ère moitié du XIXe siècle*, Paris, Boutique de l'histoire, 2007, 584 p.

arrivée d'eau : les robinets sont sans doute disponibles dans les cours ou sur les paliers. Le logement populaire n'est pour autant pas uniforme : il peut se diviser en plusieurs sous-types, en fonction de certaines caractéristiques. La première est la densité : on distingue dans la typologie proposée le tissu faubourien peu dense, immeubles de faible hauteur, voire maisons individuelles destinées à une population modeste, qui rappelle le parcellaire rural de la butte ; la deuxième catégorie est donc un tissu faubourien qui rappelle davantage les « casernes » que craignent les élites lorsqu'elles envisagent les transformations nécessaires au logement populaire[109]. Le bâti est plus haut, pas toujours plus large, car les parcelles sont souvent allongées, avec plusieurs bâtiments qui se succèdent les uns aux autres. Les matériaux de ces deux sous-types sont similaires, de même que leurs équipements. Les conditions de vie dans les logements souvent surpeuplés sont mauvaises, telles que décrites dans les travaux cités précédemment. Ces deux formes de bâti populaire contrastent fortement avec la dernière, qui se développe au début du XX^e^ siècle, les habitations à bon marché. Logement collectif dense, souvent construit en briques, il est caractérisé par un niveau de confort bien supérieur à l'habitation populaire ancienne. Les élites réfléchissent à partir du XIX^e^ siècle sur les conditions de logement des plus pauvres, et développent diverses initiatives, notamment à travers l'action des philanthropes et des hygiénistes[110]. Mais si le logement du « peuple » est une question régulièrement soulevée par les élus municipaux, l'initiative en est tout de même, dans cet espace, largement laissée aux soins des acteur·trices privé·es. Les premiers HBM locaux datent en effet de 1902 – la loi Siegfried autorise leur création à partir de 1894 – pour l'immeuble de la Société Philanthropique, au 37, rue Eugène Carrière, et 1905, pour l'ensemble construit au 205, rue Marcadet par la Fondation pour les habitations hygiéniques des employés de la Banque du Commerce et de l'Industrie[111], suivi d'un autre ensemble, propriété de la fondation Rothschild, situé au 256, rue Marcadet, plus tardif (années 1920). La puissance publique se dote de moyens d'investir dans le logement à partir de 1912 avec la loi Bonnevay et les architectes, après avoir dédaigné pendant une longue période la construction pour les plus modestes, développent une activité importante dans sa conception. Les concours des fondations ou des pouvoirs publics leur apportent une reconnaissance parfois importante[112]. Dans l'espace qui nous occupe, cette construction est particulièrement concentrée dans l'ouest de la rue Marcadet,

[109] M. Eleb et A. Debarre-Blanchard, *L' invention de l'habitation moderne*, *op. cit.*
[110] *Ibid.* ; Christian Topalov (ed.), *Philanthropes en 1900 : Londres, New York, Paris, Genève*, Ivry-sur-Seine, Créaphis éditions, 2019, 678 p.
[111] L'immeuble appartient actuellement à la Fondation Alexandre et Julie Weill. Alexandre Weill a été un ancien dirigeant de la banque d'affaires Lazare.
[112] M. Eleb et A. Debarre-Blanchard, *L' invention de l'habitation moderne*, *op. cit.*

sur des terrains qui faisaient partie de l'ancien cimetière du Nord[113], propriété de la municipalité parisienne. Ce qui nous intéresse ici est leur morphologie : il s'agit de vastes ensembles de plusieurs dizaines, voire centaines de logements, élevés sur 6 à 7 niveaux, prévoyant commerces en rez-de-chaussée, occupant les plus grandes parcelles du quartier. Leur présence dans l'espace urbain est donc particulièrement marquante, et ce d'autant plus qu'ils sont situés à proximité les uns des autres. Le bâti populaire rattache le quartier à son environnement de l'est parisien, lieux de vie des classes laborieuses.

Carte 1.2 : Bâti populaire de la zone d'étude.



Source : observation et traitement de l'auteur, 2022.

Outre une présence sporadique dans quelques rues du quartier, on observe quelques concentrations du bâti populaire au sud, à l'est et au nord de notre espace d'étude, ainsi que dans le centre de la rue Lamarck. Les HBM sont plutôt situés à l'ouest, dans la rue Marcadet, comme cela a été évoqué. La concentration rue Lamarck est relativement étonnante, puisque les immeubles appartiennent aux mêmes propriétaires que ceux des immeubles environnants, qui relèvent du type semi-bourgeois. Cependant, leur date de construction est légèrement antérieure (années 1890) à celle des immeubles neufs du début du XX^{e} siècle, ce qui peut

[113] Actuel cimetière de Montmartre. Les logiques de la construction des HBM sont développées dans le chapitre 3.

expliquer des modes de construction différents, ainsi qu'une stratégie d'attraction d'une autre population relevant de logiques marchandes.

Figure 1.4 : Exemple de bâti populaire, type maison individuelle ou immeuble collectif faubourien peu dense, rue Girardon, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.5 : Exemple de bâti populaire, même type, rue Girardon, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.6 : Exemple de bâti populaire, même type, rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.7 : Exemple de bâti populaire, type immeuble collectif faubourien dense, croisement rue de la Fontaine-du-But et rue Darwin, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.8 : Exemple de bâti populaire, même type, rue Lamarck, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.9 : Exemple de bâti populaire, Habitations à Bon Marché, rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.10 : Exemple de bâti populaire, même type, rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.11 : Exemple de bâti populaire, même type, rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.12 : Exemple de bâti populaire, même type, rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



3. La construction post-haussmannienne : une construction semi-bourgeoise

La majorité du bâti de notre espace d'étude relève de ce qu'on peut considérer comme semi-bourgeois, dans la lignée de Michel Lescure[114], mais aussi par ressemblance et contrastes avec la construction bourgeoise décrite dans d'autres travaux[115]. Cette construction s'inscrit dans une logique d'immobilier de rapport[116] concentré aux mains de quelques promoteurs et propriétaires[117]. Elle se caractérise par quatre sous-types de constructions. Le premier est caractéristique de la construction post-haussmannienne, influencée par le style Art nouveau. Pierre de taille, balcons en fer forgé, *bow-windows*, décoration extérieure et intérieure, et parfois même équipements de « luxe » tels que chauffage central, ascenseur, téléphone, caractérisent cette construction post-haussmannienne[118].

[114] Michel Lescure, *Les sociétés immobilières en France au XIXe siècle : contribution à l'histoire de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste*, Paris, Université de Paris, 1980, 84 p.
[115] A. Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien*, *op. cit.* ; M. Eleb et A. Debarre-Blanchard, *L' invention de l'habitation moderne*, *op. cit.* ; M. Eleb et A. Debarre, *Architectures de la vie privée*, *op. cit.*
[116] A. Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien*, *op. cit.* ; L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.*
[117] Ces acteurs seront évoqués au chapitre 4.
[118] A. Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien*, *op. cit.*

Le deuxième sous-type est similaire au précédent, mais les matériaux utilisés sont moins nobles, avec la réapparition des briques : ces deux propositions architecturales ne s'adressent pas exactement aux mêmes clientèles. Cependant, il serait réducteur de considérer le premier sous-type comme uniforme seulement en raison des façades : les immeubles peuvent en effet être très différents dans leur organisation intérieure, en fonction de leurs équipements et de la taille des parcelles. Les clientèles ciblées sont alors plus ou moins proches de celles du deuxième sous-type. Les deux sont construits à la Belle Époque, avec une concentration dans notre zone d'étude autour de 1900 à 1910.

Le troisième sous-type est plus tardif, puisqu'il s'agit des immeubles de style Art déco, dont la construction démarre après la Première Guerre mondiale, dès les années 1920, et jusqu'à la crise économique des années 1930. Ici, les matériaux sont plus innovants, la pierre de taille s'allie au béton, les ornements évoluent.

Ces trois sous-types sont toutefois caractérisés par une densité et une hauteur importante : la plupart des immeubles sont construits sur 6 à 7 niveaux[119], ce qui les distingue du quatrième sous-type, mais aussi du bâti faubourien, plus bas. Ces immeubles sont, pour la plupart, signés par les architectes qui les dessinent, marquant leur appartenance à une construction qui n'est pas caractéristique des quartiers populaires. Cependant, propriétaires et architectes ont conscience de l'environnement et des réputations de l'arrondissement : ils adaptent la construction. Les escaliers en bois remplacent ceux en pierre, la taille des appartements et celle des pièces sont réduites par rapport aux appartements des beaux quartiers, on en dispose deux par palier plutôt qu'un seul. Néanmoins, contrairement au bâti populaire, on trouve régulièrement un miroir dans le hall d'entrée[120] et les appartements disposent de décorations intérieures qui classent aussi leur clientèle présumée.

Le dernier sous-type marque le retour d'une forme architecturale qui semblait reléguée au passé[121], celle de l'hôtel particulier, et plus largement de la maison individuelle : ici aussi, le style Art déco est prédominant pour cette construction dont la majeure partie est datée des années 1920-1930. Cet habitat, outre sa concentration dans quelques voies est moins dense que le précédent : ces constructions dépassent rarement les 3 étages, mais se voient souvent

[119] Le dernier niveau est souvent destiné aux chambres de service.
[120] P. Bonnin, « Belleville : un habitat populaire », art cit.
[121] M. Eleb et A. Debarre, *Architectures de la vie privée*, *op. cit.*

agrémentées de toits-terrasses. Il rattache le quartier plutôt à ceux de l'ouest parisien, avec lesquels il a quelques liens, notamment au travers des propriétaires ou architectes.

Figure 1.13 : Exemple de bâti semi-bourgeois, type immeuble collectif pierre de taille, rue Lamarck, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.14 : Exemple de bâti semi-bourgeois, même type, place Jacques Froment, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.15 : Exemple de bâti semi-bourgeois, même type, rue Joseph de Maistre, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.16 : Exemple de bâti semi-bourgeois, même type, rue Coysevox, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.17 : Exemple de bâti semi-bourgeois, même type, rue Caulaincourt, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.18 : Exemple de bâti semi-bourgeois, même type, croisement de la rue Lamarck et de la rue Damrémont, photographie de l'auteur, 2023.

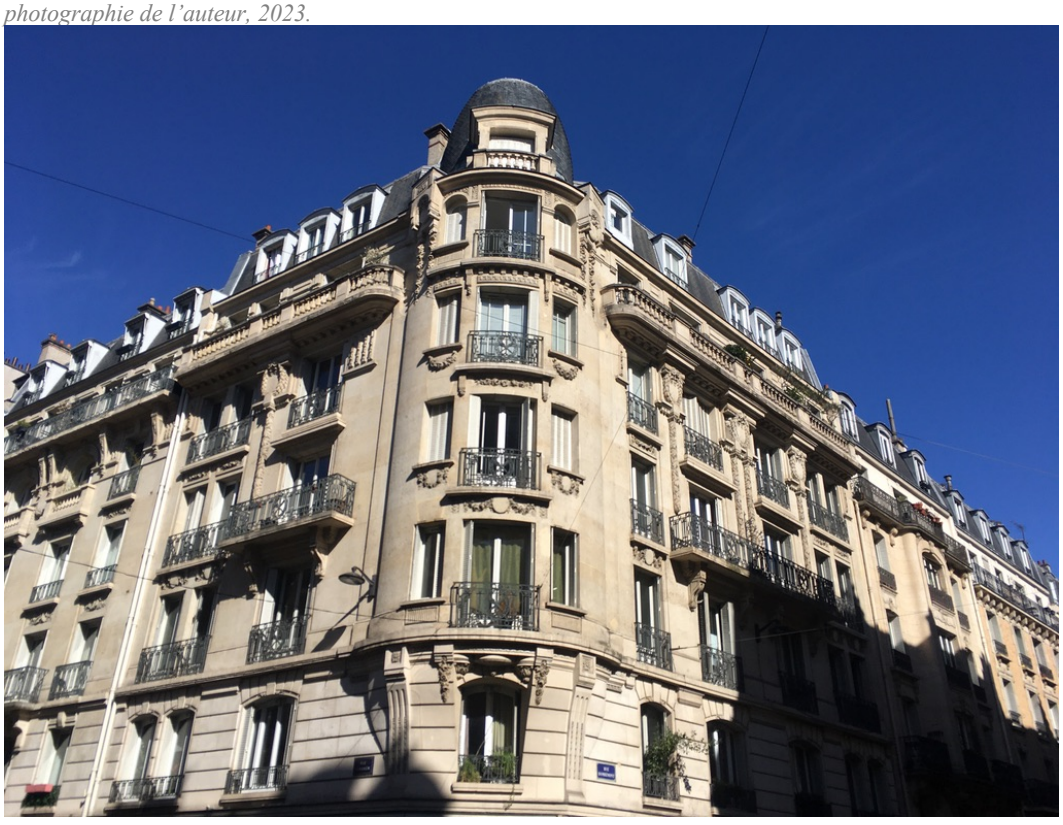


Figure 1.19 : Exemple de bâti semi-bourgeois, type immeuble collectif briques et pierre de taille, rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.20 : Exemple de bâti semi-bourgeois, même type, rue Girardon, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.21 : Exemple de bâti semi-bourgeois, type immeuble collectif Art déco, rue Darwin, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.22 : Détail d'une porte, bâti semi-bourgeois, type immeuble collectif Art déco, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.23 : Exemple de bâti semi-bourgeois, type immeuble collectif Art déco, avenue Junot, photographies de l'auteur, 2023.



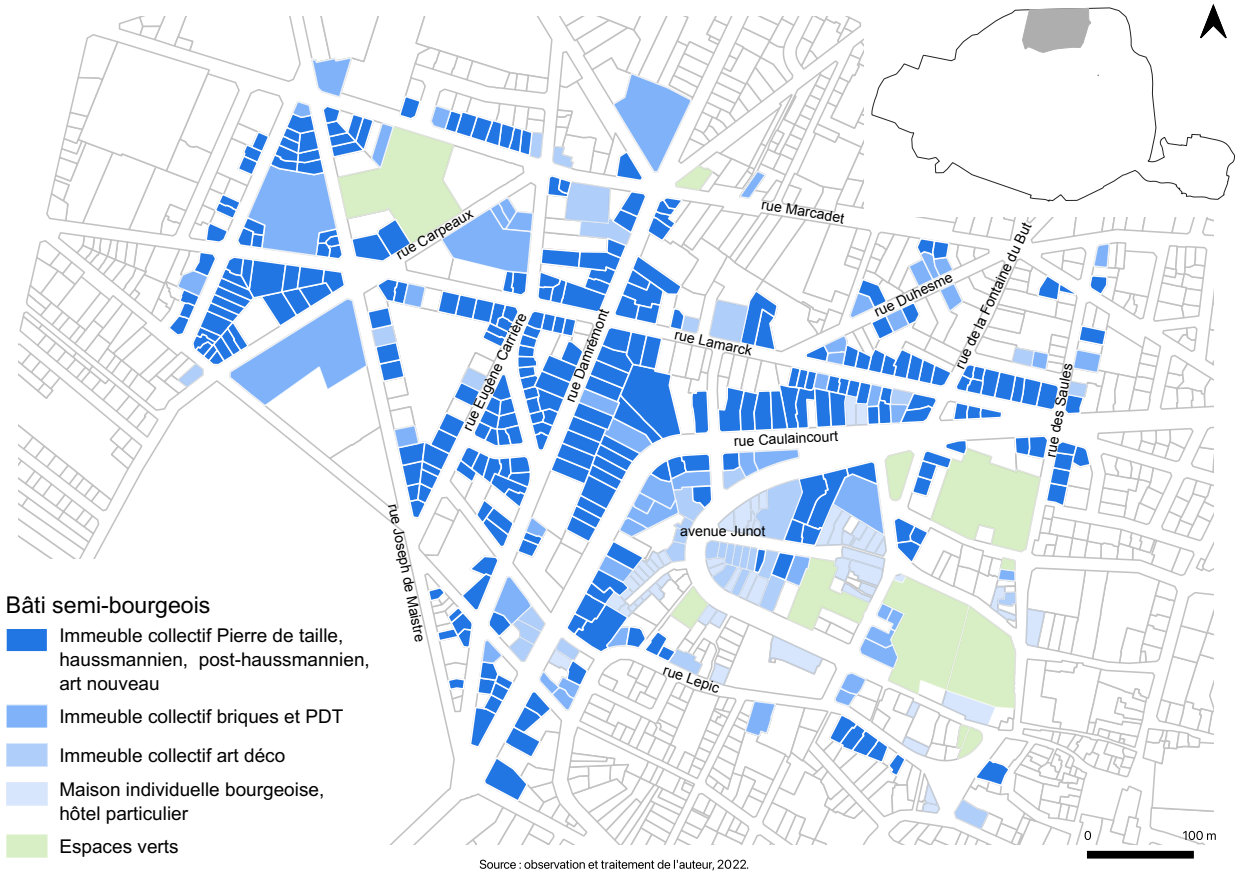
Figure 1.24 : Exemple de bâti semi-bourgeois, type maison individuelle, villa Léandre, photographies de l'auteur, 2023.



Figure 1.25 : Exemples de bâti semi-bourgeois, type maison individuelle, avenue Junot, photographie de l'auteur, 2023.



Carte 1.3 : Bâti semi-bourgeois de la zone d'étude.



Source : observation et traitement de l'auteur, 2022.

Certaines rues sont particulièrement représentatives de la typologie semi-bourgeoise : il s'agit souvent des percées « haussmanniennes » dont la création date approximativement de la

période de l'annexion. Cependant, cette construction est globalement présente dans tout l'espace du quartier, à l'exception du nord-est.

Les logiques constructives qui commandent à sa production sont celles d'une époque : elles correspondent à la fin de « l'invention de l'habitation moderne »[122]. Écartant celles de la construction populaire, plus anciennes, qui caractérisent les faubourgs comme Belleville[123] ou même la face sud de la butte Montmartre, les investisseurs choisissent de construire pour une clientèle de classes moyennes, participant à leur échelle de la surproduction du logement semi-bourgeois et bourgeois qui caractérise cette période[124]. Plusieurs pistes explicatives peuvent selon nous être proposées : d'une part, le besoin de rentabilité est caractéristique des acteurs privés dont l'objectif assumé est le profit[125] ; d'autre part, la situation géographique du lieu nous semble ne pas devoir être négligée, puisque la proximité géographique avec les quartiers d'affaires – VIII^{e}, IX^{e}, XVI^{e} arrondissements – permet le développement d'une demande sociale pour un certain type d'habitat. Enfin, la temporalité de construction du début du XX^{e} siècle, qui correspond à des manières de construire « modernes » pour l'époque, et ce d'autant plus que l'initiative de la construction est plutôt laissée aux promoteurs privés, à l'exception de quelques ensembles de logements rue Marcadet. C'est aussi dans cette perspective explicative – outre les questions de rentabilité – que s'inscrit le troisième type de bâti existant.

4. La construction « moderne »

Le bâti « moderne » renvoie à toutes les constructions qui datent de la période de l'après Seconde Guerre mondiale et jusqu'à la construction contemporaine[126]. Là encore, il ne s'agit pas de présenter l'analyse d'un type architectural à proprement parler, car les constructions en question peuvent être très différenciées les unes des autres, en fonction des périodes de construction. Nous avons identifié trois périodes de types architecturaux qui n'ont pas grand-

[122] M. Eleb et A. Debarre-Blanchard, *L' invention de l'habitation moderne*, *op. cit.*
[123] Roselyne de Villanova et Agnès Deboulet (eds.), *Belleville, quartier populaire ?*, Paris, Creaphis éditions, 2011, 198 p.
[124] Christian Topalov, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987, 437 p ; M. Eleb et A. Debarre-Blanchard, *L' invention de l'habitation moderne*, *op. cit.*
[125] A. Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien*, *op. cit.*
[126] Sur la question de l'architecture « moderne », nous renvoyons à différents travaux en histoire de l'architecture notamment : Mazen Haïdar, « La réception et les pratiques d'appropriation de l'immeuble résidentiel « moderne » à Beyrouth entre 1943 et 1990 », *ABE Journal*, 2022, n^{o} 20 ; Gérard Monnier et Richard Klein (eds.), *Les années ZUP : architectures de la croissance, 1960-1973*, Paris, Picard, 2002, 301 p ; Bernard Toulier, *Architecture et patrimoine du XXe siècle en France*, Paris, Éd. du Patrimoine, 2000.

chose en commun si ce n'est certains éléments qui les distinguent significativement des deux types précédents :

- Les années 1940-1960 et la construction d'après-guerre, qui voit le début de la construction industrialisée, l'abandon de la pierre de taille, mais une amélioration significative du niveau de confort des logements ;

- Les années 1960 à 1980, période du renouvellement urbain, marquant l'intervention sur la ville pour tenter d'éradiquer des poches identifiées comme inadaptées à la modernité, période faste pour la construction du logement social ;

- Les années 1990 et la construction contemporaine, dont les styles architecturaux sont très contrastés.

À une ou deux exceptions près, il s'agit d'immeubles collectifs, dont les matériaux de constructions sont plus contemporains que les précédents qui utilisaient la pierre de taille et la pierre de Paris, voire la brique. Ce type est construit à partir de matériaux comme le béton, le fer et le verre, qui ne sont pas nécessairement absents des types précédents mais qui sont traités différemment : le verre sert, par exemple, à recouvrir des loggias ou bien remplace le fer ou la pierre pour les balcons. Ces immeubles correspondent aussi à une période où les autorisations d'urbanisme évoluent. Ce « nouvel » urbanisme produit des ensembles qui reposent sur des logiques de construction industrielle, qui densifient encore l'habitat à travers des « barres » et des immeubles d'une dizaine d'étages. Ils marquent donc particulièrement la morphologie du quartier, avec une intégration paysagère qui n'est pas toujours la priorité de leurs concepteur·trices. Autre particularité, ils peuvent être en recul par rapport à la rue, l'alignement étant respecté par le biais de jardins grillagés, installés au-devant des constructions. Bien qu'il s'agisse souvent de logements de *standing*, les éléments qui renvoient à des architectures contemporaines sont souvent déconsidérés, malgré quelques processus de patrimonialisation[127]. La rénovation urbaine massive qui a pu toucher certains quartiers de l'est de Paris – dont on connaît les effets négatifs sur les habitant·es[128] – a plutôt épargné cet espace, en dehors de la

[127] Maria Gravari-Barbas et Cécile Renard, « Une patrimonialisation sans appropriation ? Le cas de l'architecture de la reconstruction au Havre », *Norois*, 2010, vol. 4, nº 217 ; Sylvette Denèfle, « Habiter le patrimoine du XXe siècle : l'exemple de la « Maison radieuse » de Le Corbusier à Rezé les Nantes » dans *Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2005, p..

[128] Henri Coing, *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n°4 (Paris 13e)*, Paris, Les éditions ouvrières, 1966 ; Patrick Simon, *La Société partagée : relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation : Belleville, Paris 20e*, Thèse pour le doctorat de démographie, sous la direction d'Hervé Le Bras, Ecole des Hautes Études en Sciences Sociales, Paris, 1994.

rue Marcadet, notamment en raison de la présence significative d'immeubles datant du début du XX^{e} siècle, d'une qualité supérieure à l'architecture faubourienne décrite plus haut.

Figure 1.26 : Exemple de bâti « moderne », type immeuble collectif années 1940-1960, rue Lamarck, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.27 : Exemple de bâti « moderne », même type, avenue Junot, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.28 : Exemple de bâti « moderne », type immeuble collectif années 1960-1980, rue Duhesme, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.29 : Exemple de bâti « moderne », même type, rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.30 : Exemple de bâti « moderne », même type, rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 1.31 : Exemple de bâti « moderne », type immeuble collectif années 1990 à nos jours, rue de la Fontaine-du-But, photographies de l'auteur, 2023.



Figure 1.32 : Exemple de bâti « moderne », même type, rue de la Barrière Blanche, photographie de l'auteur, 2023.

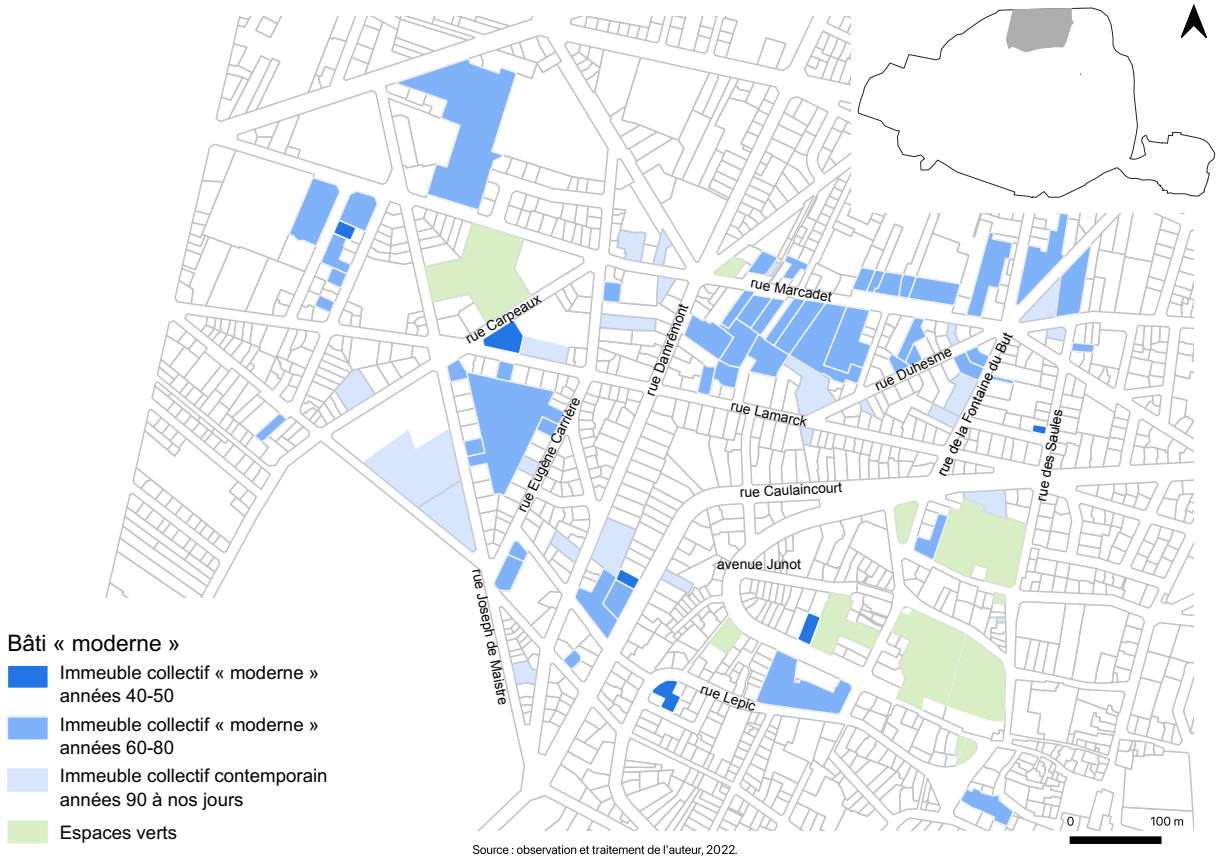


Figure 1.33 : Exemple de bâti « moderne », même type, place Jacques Froment, photographie de l'auteur, 2023.



Les immeubles contemporains se montrent plus ou moins respectueux de l'intégration paysagère, mais ils sont peu nombreux. Ils ne passent pour autant généralement pas inaperçus, en raison de la manière dont ils brisent l'harmonie architecturale locale valorisée.

Carte 1.4 : Bâti « moderne » de la zone d'étude.



Source : observation et traitement de l'auteur, 2022.

On constate sur la carte précédente la concentration du renouvellement urbain daté des années 1960 à 1980 rue Marcadet, ainsi que la présence ponctuelle, et parfois en cœur d'îlot, d'immeubles « modernes » qui dénotent avec l'unité architecturale très grande de certaines rues. Comme mentionné en introduction, la taille des parcelles de ces immeubles peut leur donner un poids relativement important en termes de paysage urbain.

*

Ces trois types décrits, et compte tenu de leur positionnement dans l'espace du quartier, nous pouvons considérer que les paysages urbains produits peuvent varier considérablement d'une rue à l'autre. Cependant, le type dominant, la construction semi-bourgeoise, a véritablement constitué une évolution au début du XX^{e} siècle, qui a durablement marqué l'espace local. Aussi, cette construction fera l'objet d'une analyse plus approfondie dans le la troisième sous-partie de ce chapitre, en raison à la fois de son importance dans la production du paysage urbain et

des réputations, mais aussi par rapport aux sources qui en traitent particulièrement : les traces administratives laissées par certains acteurs de la construction urbaine sont égales à leur marquage de l'espace dans la ville, qui peut prendre la forme d'un nom gravé dans la pierre pour les architectes. Ces paysages urbains différenciés ne sont pas sans conséquences sur les discours produits sur le quartier : sans parler directement d'effets de lieux[129], et ce d'autant plus que notre perspective reste essentiellement locale, on peut considérer l'effet de la matérialité de la ville sur les représentations que se font les habitant·es de leurs voisin·es. C'est donc ici un effet d'adresse[130] ou de façade qu'on peut mettre en lumière. Il doit être complété par une analyse de l'intérieur des immeubles, c'est-à-dire la structuration du parc de logements, pour complexifier l'analyse.

[129] Pierre Bourdieu (ed.), *La misère du monde*, Paris, Seuil, 2015, 1472 p.
[130] Sylvie Mazzella, « Chapitre 18 : Effets de quartier… à l'échelle de la rue » dans *Le quartier : enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, Éditions de la Découverte, 2007, p. 229-241.

II- STRUCTURES MATÉRIELLES DU PARC DE LOGEMENTS

La première sous-partie nous a permis de mettre en valeur la différenciation des façades du quartier étudié et de montrer des contrastes forts entre certaines rues ou certains sous-espaces, dans une perspective contemporaine : ce qui a focalisé notre attention est ce qui est observable aujourd'hui. Nous avons montré que les façades de cet espace étaient prises dans une forme de tension entre est et ouest, équivalente à la position géographique de l'arrondissement dans la ville. Cette tension est également perceptible dans l'organisation interne des immeubles et dans la manière dont le parc de logements se structure : bien qu'il soit plus proche de celui de l'est, il est effectivement aussi en partie pris dans cette ambiguïté, qui participe de la construction des relations sociales au niveau local, ainsi qu'à la construction des représentations. Étudier le parc de logements sur la deuxième partie du XX^{e} siècle permet alors d'observer plusieurs phénomènes. D'une part, cela permet de montrer les contrastes et les proximités avec le reste de l'arrondissement ou de Paris avant la période de renouvellement urbain qui se produit à partir des années 1960, confirmant une spécificité de ce quartier, entre est et ouest. D'autre part, cela permet de discuter les effets du renouvellement urbain, sur lequel le chapitre 6 reviendra plus en détail. En analysant le parc de logement de la totalité des immeubles du quartier, nous pouvons montrer que le quartier étudié est loin d'être uniforme à la période contemporaine, mais que cette différenciation s'inscrit en fait dans le temps long du XX^{e} siècle. En l'absence de données disponibles sur le parc de logements de la première moitié du XX^{e} siècle, il n'est pas possible d'en produire une analyse. Néanmoins, le parc immobilier produit avant 1940 représente 84,6 % des immeubles du quartier, soit 446 sur les 527 au total et seuls douze immeubles sont construits entre 1940 et 1960 : s'intéresser au parc de 1954 permet d'avoir une idée de sa composition sur la première moitié du XX^{e} siècle. Même si des transformations et l'installation d'équipements de confort ont pu avoir lieu, nous pouvons raisonnablement envisager qu'aucun bouleversement de grande ampleur ne soit venu modifier la structure du parc. Nous présenterons tout d'abord quelques éléments de contexte sur le parc parisien et son évolution entre 1954 et 2019. L'analyse localisée du parc permettra ensuite de pointer les spécificités du quartier – et leur amoindrissement – face à l'arrondissement, à l'est de Paris et à l'ensemble de la ville. Notre analyse visera ensuite à montrer qu'outre les évolutions dans le temps, la distribution dans l'espace des types de logements est différente selon leurs caractéristiques, participant à construire des sous-espaces au niveau local.

1. Le parc de logements parisiens : éléments de contexte

Le parc parisien, en plus d'être ancien, est aussi un parc composé de petits logements[131] : à la période contemporaine, 54,9 % d'entre eux sont des 1 ou 2 pièce(s), 36,1 % des 3 ou 4 pièces, 9 % des 5 pièces ou plus[132]. La répartition géographique de ce parc n'est pas distribuée également sur le territoire : les grands logements du parc privé sont situés dans les quartiers de l'ouest, le VIII^e^ et le XVI^e^ arrondissement comptant respectivement 24,4 % et 21,7 % de logements de plus de 5 pièces. Dans les quartiers centraux, les petits logements sont particulièrement surreprésentés, tandis que les arrondissements réputés populaires de l'est voient leurs taux de logements moyens ou grands légèrement tirés vers le haut par la proportion du parc en logement social, dont les logements sont souvent plus grands[133]. Le XVIII^e^ arrondissement occupe là encore une position intermédiaire : composé plus largement de logements privés que ses voisins de l'est, la structure du parc y est particulière, puisque les logements de 1 ou 2 pièce(s) le composent pour 63,2 %, les 3 ou 4 pièces pour 33 % et les 5 pièces et plus, pour 3,8 %[134].

Ce constat fait pour la période contemporaine, nous pouvons étudier la manière dont ce parc a évolué au cours du XX^e^ siècle, grâce à des données tirées du recensement de 1954[135], qui s'intéresse aux conditions de logement. Le parc parisien de logements, sans être bouleversé dans sa structure d'ensemble a plutôt penché vers un agrandissement de ses logements – en tout cas de leur nombre de pièces – puisqu'il y avait 65,9 % logements de 1 ou 2 pièces en 1954, contre 23,7 % de 3 ou 4 pièces et 6 % de 5 pièces ou plus[136]. À titre de comparaison, à la même période, le parc de logements de Belleville était composé de T1 et T2 à 78,5 %. Celui de l'est de Paris était composé à 71 % de 1 ou 2 pièces, contre 22,5 % pour les 3 ou 4 pièces et 2 % seulement pour les logements de plus de 5 pièces. En 1990, les chiffres pour les 1 ou 2 pièces

[131] Les chiffres qui suivent sont tous issus de la cartographie de l'Institut Paris Région : lien. L'ensemble du parc de logements représente un total de 1 389 374 logements en 2019, contre 1 204 158 en 1954.
[132] Nous emploierons indifféremment une (1) pièce ou T1, deux (2) pièces ou T2, trois (3) pièces ou T3, quatre (4) pièces ou T4, cinq (5) pièces et plus ou T5 et plus.
[133] Les chiffres spécifiques au logement social sont tirés de : Atelier Parisien d'Urbanisme, *Cartographie du logement social à Paris. Situation au 1er janvier 2019.*, Paris, APUR, 2021.
[134] Le parc de l'arrondissement est composé de 122 978 logements en 2019, contre 119 787 en 1954.
[135] Données issues du recensement de population de 1954, traitements statistiques en partie par nos soins. Nous reviendrons sur les spécificités de ce recensement dans le chapitre 6. Notons que les données ne permettent pas une comparaison complète.
[136] Notons que dans les données dont nous disposons, le nombre de pièces du logement n'est pas connu pour une proportion non négligeable (4,4%) du parc.

s'élevaient respectivement à 62,5 % pour Belleville et 57,4 % pour Paris[137], une diminution à attribuer probablement au renouvellement urbain.

Pour le XVIII[e] arrondissement, les T1 et T2 représentaient 72,2 % en 1954 (63,2 % à la période contemporaine) : une différence de 6 points avec Belleville en 1954, en faveur de Belleville à la période actuelle, sans doute en raison de l'ampleur différente du renouvellement urbain dans les deux espaces. En effet, l'ouest de l'arrondissement n'a que très peu été concerné par ce phénomène, qui s'est concentré sur le quartier de la Chapelle, et celui de la Goutte d'Or – dans une moindre mesure. Les plus grands logements, quant à eux, représentaient 22,4 % pour les 3 ou 4 pièces, et seulement 1,3 % pour les logements au-delà de 5 pièces. La part des 3 ou 4 pièces a significativement augmenté au cours de la deuxième moitié du siècle, puisqu'elle a pris une dizaine de points, au détriment des logements d'1 ou 2 pièces. Celle des grands logements a triplé, mais leur volume reste peu important.

2. Un parc local diversifié, producteur d'une mixité dans l'habitat

Dans le quartier auquel nous nous intéressons, la structure de ce parc n'est guère différente, bien que nous ne disposions pas de chiffres précis relatifs aux plus grands appartements pour la période contemporaine[138]. Les sources dont nous tirons ces informations sont en effet différentes et la logique de classification de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) pour les données contemporaines ne propose pas de détail au-delà des quatre pièces.

La composition du parc du quartier est, en 1954, quasiment identique à celle de Paris[139] : en 1954, les 1 et 2 pièces représentent 64,2 % du parc, tandis que les 3 et 4 pièces en représentent 29 %. Les logements de 5 pièces et plus pèsent quant à eux 3,3 % du parc[140], avec une légère surreprésentation des petits logements, au détriment des grands. La structure du parc de l'arrondissement s'est rapprochée de celle du quartier au fil du siècle, tandis que celle du quartier a faiblement évolué : en 2019, les 1 et 2 pièces représentent 61,8 % des logements, contre 38,2 % pour les 3 pièces et plus. Du fait de la structuration des données, il n'est pas possible de connaître en détail la ventilation des grands logements : les 3 pièces représentent 23,8 % du parc, contre 14,4 % pour les 4 pièces et plus. On ne peut donc conclure qu'à une légère diminution dans le parc des petits logements sur la deuxième moitié du XX[e] siècle. On

[137] P. Simon, *La Société partagée : relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation : Belleville, Paris 20e*, *op. cit.*
[138] Les résultats sont visibles dans le volume 2, annexes chapitre 1, composition du parc de logements du quartier.
[139] Le parc de logements du quartier représente un total de 9 729 logements en 2019, contre 9 138 en 1954.
[140] Les données sont indisponibles pour 3,6% des logements.

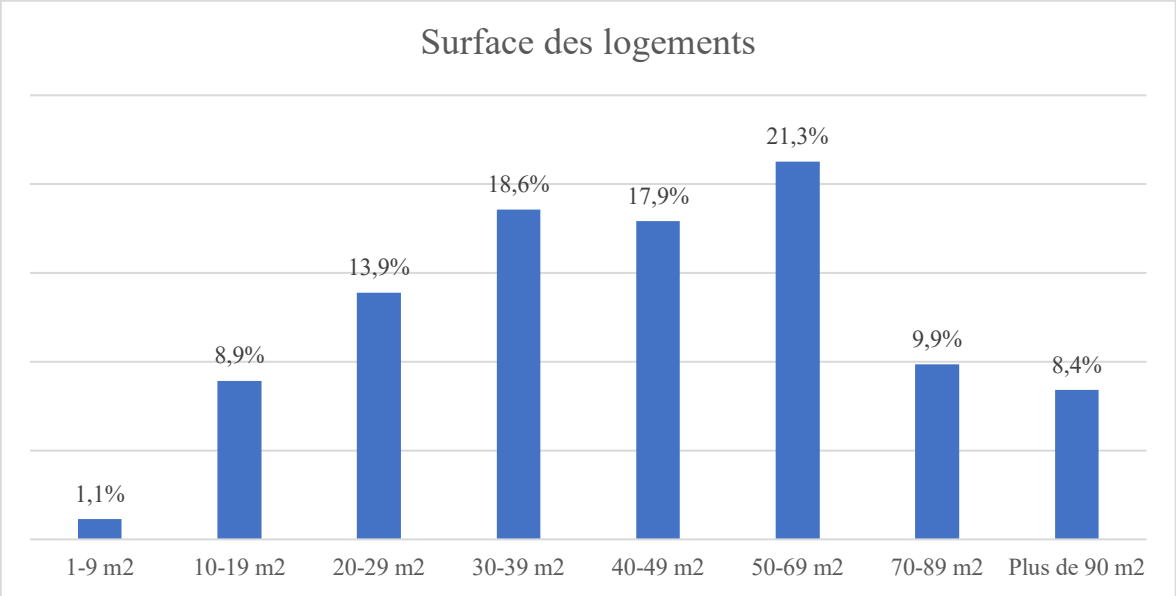
peut surtout affirmer que le parc de logements du quartier étudié n'a connu que peu de modifications structurelles sur cette période, ce qui confirme l'impact limité du renouvellement urbain. Par ailleurs, si on ne peut constater une véritable similarité avec les arrondissements de l'ouest de Paris, le rapprochement de la structure du parc du quartier et de celle des arrondissements de l'est vient plutôt de l'amélioration des logements de ces derniers que d'une dégradation de ceux du quartier au fil du siècle, dans la limite de ce que nous avons pointé auparavant sur les logements les plus spacieux.

Quelques données relatives aux surfaces des logements du quartier peuvent être analysées pour la période contemporaine, mais nous ne disposons pas de point de comparaison, ni avec les données de 1954, ni avec des données à l'échelle de l'arrondissement et de la ville pour l'époque contemporaine. Nous pouvons supposer que la répartition des surfaces de l'arrondissement épouse peu ou prou celle du quartier, avec toutefois une probable légère surreprésentation des grandes surfaces, puisque l'élargissement du traitement statistique aux immeubles retenus pour la typologie des immeubles fait significativement diminuer la surface moyenne des logements[141]. En effet, celle-là est de 63,5 m^2 pour les 6 IRIS (n=9 729), tandis qu'elle s'élève à 48,6 m^2 pour la zone élargie (n= 13 688) : les logements situés aux limites des IRIS sont donc manifestement plus petits que ceux auxquels nous nous intéressons prioritairement[142]. En revanche, les deux médianes sont très proches : 49,4 m^2 pour les 6 IRIS, contre 48,9 m^2 pour la zone élargie. L'écart type étant particulièrement élevé, et ce d'autant plus pour les 6 IRIS qui nous intéressent, nous pouvons en conclure que le parc de logements est très contrasté, ce qui n'est sans doute pas sans effets sur son peuplement.

En s'intéressant aux surfaces de façon un peu plus précise, sur la période contemporaine, on obtient la distribution suivante :

[141] Cette surface est calculée à partir du nombre de logements dans l'immeuble et de la surface habitable totale des immeubles (SHAB, en m^2). Concernant la typologie des immeubles, nous renvoyons au début de ce chapitre.
[142] La surface des logements des IRIS Grandes Carrières 10 (GC10) et Grandes Carrières 11 (GC11) tire la moyenne vers le haut. On peut donc plutôt conclure que les logements des IRIS limitrophes sont d'une surface moyenne proche des quatre autres IRIS de notre zone d'étude, dont la moyenne est en partie faussée par les caractéristiques de GC10 et GC11.

Graphique 1.1 : Répartition des logements du quartier par surface.



Source : APUR, 2019, traitement par l'auteur.
Lecture : Parmi l'ensemble des logements du quartier d'étude, 17,9 % ont une surface comprise entre 40 et 49 m².

a) Les équipements en 1954

Les équipements de confort disponibles en 1954 permettent également une mise en contexte des plus intéressantes :

Tableau 1.1 : Équipements des logements en 1954.

Type d'équipement	Paris	Est de Paris (sans le XVIIIe)	XVIIIe arrondissement	Quartier
Eau	77,6	75,6	80,4	87,8
Gaz de ville	77,8	80,6	81,2	86,4
Électricité	94,1	94,2	94,5	95,3
WC particulier	48,2	**42,7**	47,9	69,4
Baignoire ou douche	19,2	11,3	11,9	23,6
Chauffage central	26,1	19,3	17	21,3
Téléphone	17,1	8,6	9,6	21,5

Source : Recensement de population, 1954, traitement par le Groupe Paris Seine 54 et par l'auteur. Lecture : 42,7 % des logements situés dans les arrondissements de l'est de Paris (excluant le XVIIIe arrondissement) disposent de WC particulier en 1954. NB : Les résultats sont présentés en pourcentages.

Les éléments de confort peuvent donc encore considérés comme un luxe à Paris en 1954, puisqu'ils ne concernent pour les toilettes individuelles qu'un logement sur deux, pour la baignoire ou la douche, un logement sur cinq, voire un peu plus d'un logement sur dix pour l'est de Paris. L'arrondissement, probablement en raison de l'époque de la construction de la plupart des immeubles, est proche de la moyenne parisienne pour les équipements de confort les plus basiques. Il est en revanche proche de l'est pour les équipements plus « luxueux »

(baignoire ou douche, chauffage central et téléphone). Le quartier se détache ici assez nettement de l'est, puisque presque 90 % des logements disposent de l'eau courante contre 75,6 % dans l'est et 77,6 % dans Paris. Il est également mieux loti pour le gaz de ville, et surtout pour les toilettes, puisque près de 70 % de ses logements en disposent. La baignoire ou la douche est deux fois plus fréquente que dans l'est et un peu plus répandue que dans le reste de la ville. La proportion de logements desservis par le chauffage central est proche de celle de l'est et moins développée que dans Paris. Ce n'est en revanche pas le cas du téléphone, qui est plus de deux fois plus présent dans le quartier que dans l'est et dans le reste de l'arrondissement. On voit donc un parc de logements globalement plus confortable que dans le reste de l'arrondissement, de l'est de Paris, voire même de la ville, même si le degré de confort n'est pas maximal : ce constat masque des différences importantes entre un parc qui cumule les atouts et le reste qui dispose d'un niveau de confort très faible.

b) Vers la généralisation des équipements sanitaires

Le niveau d'équipements sanitaires s'est considérablement amélioré à Paris sur la période 1968-2019 et c'est aussi le cas dans le quartier. Cependant, ce constat concerne d'autant plus la salle de bains que les toilettes, car ces dernières étaient significativement plus communes au niveau local qu'à Paris ou dans l'est parisien[143]. Le changement d'échelle et la comparaison temporelle permet de constater à la fois, une généralisation des équipements au fil du XX^{e} siècle, mais aussi le contraste particulièrement fort qui existait entre les anciens immeubles du sud de la butte (IRIS Grandes Carrières 8 et 9) et les immeubles plus récents du quartier, qui s'est résorbé, mais permet d'affirmer la différence entre la typologie de l'habitat entre face nord et face sud et donc de confirmer la spécificité locale. Par ailleurs, on voit à travers les évolutions des IRIS GC15, GC16 et GC18 l'importance des bailleurs institutionnels et de leurs décisions d'investissement : l'installation des salles de bains dans le HBM de la Ville de Paris se produit à la fin des années 1980 et a un effet immédiat sur le taux d'équipement de l'IRIS GC15, où il est situé, tandis que les transformations dans le parc privé ne sont pas toujours aussi spectaculaires, car plus sporadiques. Concernant les toilettes, cette différence entre parc privé et parc institutionnel est visible également mais plutôt en début de période, avec des logements sociaux mieux équipés que le parc privé. Nous ne disposons pas de données comparatives pour les toilettes, mais

[143] Depuis 1902, les toilettes ont été rendues obligatoires dans les logements de trois pièces ou plus. Cela explique qu'une partie importante des logements construits dans le quartier soient équipés de toilettes. Caroline Varlet, « Portrait de groupe. Classe moyenne et logement social dans le Paris de l'entre-deux-guerres. », *Cahiers d'Histoire*, 1999, n° 44, p. 701-715.

l’équipement en salle de bains est d’une façon générale supérieur à celui de Paris et plus encore à celui de l’arrondissement durant toute la période : compte tenu de la différence existante pour les toilettes en 1954, on peut formuler l’hypothèse qu’elle persiste pendant quelques années.

Tableau 1.2 : Équipements des logements en douche ou baignoire et en toilettes, 1968-2019, zone d'étude, zone secondaire et comparaison avec le reste de la ville.

Douche ou baignoire	**1968**	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2008**	**2013**	**2019**	**Toilettes**	**1968**	**1975**	**1982**
GC7	44,7	65,7	80,2	88,6	95,9	98,1	97,9	99,4	*GC7*	75,6	85,4	84
GC10	57,4	77,7	80,2	88	95,3	97,7	97	99,5	*GC10*	78,5	98,1*	80,2
GC11	63,9	76,8	87,1	93	98,3	99	98	95,1	*GC11*	77,2	80,8	87,4
GC12	43	62	70,2	80,3	93,9	95,9	97	98,3	*GC12*	74	78,9	83,9
GC13	44,6	71,8	83,8	95,7	98,4	98,7	98,9	100	*GC13*	61,5	75,3	82,5
GC14	53,4	67,1	81	90,7	94,4	97,8	99	99,3	*GC14*	80,6	84,2	84,5
Quartier	51,2	70,2	80,4	89,4	96	97,9	98	98,6	*Quartier*	74,6	83,8	83,8
GC15	42,7	48,5	68,3	95	99,2	99,3	99,2	99,6	*GC15*	87,5	92,2	92,2
GC16	56	70,1	82,9	90,8	98,6	99,2	99	98,9	*GC16*	82,4	89,6	90,5
GC18	35,8	60,8	78	88,9	93,6	97,7	98,8	98,9	*GC18*	63,8	76,9	82,2
GC8	34,8	59,8	68,1	84,6	94,8	97,8	98,7	98,2	*GC8*	46,9	61,9	66,9
GC9	35	64,4	71,8	87,1	95,1	98,5	99,2	98,9	*GC9*	45,4	60,7	70,3
*XVIII^e^*	33,9	55,2	70,8	83,5	92,8	96,6	98,3	98,2	*Données non disponibles*			
Paris	43,1	63,8	77,5	87,5	94,5	97,5	98,4	98,7				

Source : Recensements de la population 1968 à 2019, Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur], traitement par l'auteur.
Lecture : 53,4 % des logements situés dans GC14 disposent d'une baignoire ou d'une douche en 1968, contre 99,3 % en 2019. 80,8 % des logements situés dans GC11 disposent de toilettes en 1975. Les résultats sont présentés en pourcentages.
* valeur aberrante

*

Si des différences fortes existent en début de période, une homogénéisation du niveau d'équipements sanitaires s'opère dans le quartier, quels que soient les sous-espaces considérés, de même qu'à l'échelle de la ville. La structure générale du parc de logements est moins évolutive que son niveau d'équipement : la transformation des modes d'habiter fait évoluer certaines caractéristiques des logements, mais d'autres perdurent dans le temps.

3. La distribution spatiale des logements du quartier et ses grandes évolutions

a) Évolutions générales du parc : 1954-2019

Le parc immobilier présente une forme de permanence tout au long de la seconde moitié du XX^e^ siècle, malgré des caractéristiques variées tout au long de la période[144]. Un premier commentaire concerne le nombre de logements sur les deux périodes : si le total de logements a augmenté, passant de 9 138 à 9 729, tous les IRIS ne sont pas concernés de la même façon par cette évolution : Grandes Carrières 10 et 12 (GC10 et GC12) voient leur parc stagner, tandis que Grandes Carrières 7 et 11 (GC7, GC11) voient le leur augmenter d'un nombre proche de logements. Grandes Carrières 13 (GC13) voit son parc augmenter significativement, ce qui est sans doute un effet du renouvellement urbain qui se produit après les années 1950. Grandes Carrières 14 (GC14) est le seul à voir son parc diminuer. Ces éléments doivent être mis en regard de la typologie des logements en question. Le nombre moyen de pièces par logement est identique entre 1954 et la période contemporaine pour le quartier : GC11 est le seul IRIS où le nombre moyen de pièces diminue, les autres voyant ce nombre augmenter ou stagner. Cela s'explique par un accroissement de la proportion de T2, et ce, malgré une augmentation également de la proportion des logements de plus de trois pièces. C'est le seul IRIS où on constate une augmentation de la proportion de petits logements, même si elle est faible. Les logements de T3 et plus, eux, voient leur proportion augmenter dans tous les IRIS.

Là encore, la comparaison locale, eu égard aux caractéristiques des logements (parc privé et parc social ; construction faubourienne du XIX^e^ ou semi-bourgeoise du XX^e^ siècle) montre des

[144] Nous ne disposons malheureusement pas de données relatives au logement avant 1954, autre que des données générales.

différences structurelles entre sous-espaces du quartier[145]. Les IRIS les plus favorisés, GC10 et GC11, sont composés d'environ 25 % de logements de moins de 40m^2 et de 11 et 18 % de logements de plus de 100m^2 en 1999. Les moins favorisés, GC13 et GC14 sont composés respectivement de 42 % et 36 % de logements de moins de 40m^2, contre 2 % et 5 % de plus de 100m^2 la même année. Mais quelques rues plus au sud, GC8 et GC9 sont composés à plus de 50 % de logements de moins de 40m^2 et seulement environ 5 % de logements de plus de 100m^2, toujours en 1999. Le contraste structurel est historiquement constitué et perdure en partie.

b) 1954 : un parc de logements contrastés, moyennement équipés

Si l'information quant aux surfaces n'est pas disponible tout au long de la période étudiée, la typologie des logements permet d'approcher les mêmes enjeux. Bien que le quartier soit en 1954 composé en majorité de logements de petite taille, 1 ou 2 pièces à 64,2 %, ce constat est à nuancer en fonction des IRIS : GC12, GC13 et GC14 comptent davantage de petits logements ; tandis que GC7, GC10 et GC11 ont des proportions plus élevées de logements moyens et grands. Ce dernier comporte notamment plus de 10 % de logements de plus de 5 pièces, alors que GC7 se rapproche de la moyenne concernant les petits logements.

Les équipements présentent, comme nous l'avons déjà évoqué, des taux relativement élevés pour un quartier périphérique dans un arrondissement réputé populaire. Cependant, il y a des différences notables entre les IRIS. GC11 présente ici des particularités assez étonnantes, qui s'expliquent par la grande diversité des formes de bâti qu'il accueille. Ainsi, c'est un des IRIS où la proportion de logements disposant de toilettes individuelles est la plus faible, alors que c'est celui où les proportions de baignoire/douche, chauffage central et téléphone sont les plus élevées, atteignant des niveaux proches d'arrondissements comme le VII^e, le VIII^e ou le XVI^e. C'est aussi l'IRIS où les dates de construction des bâtiments sont les plus extrêmes : il y a, en 1954, des logements anciens, peu confortables dans les rues du Vieux Montmartre (Girardon, de l'Abreuvoir, des Saules) et des logements récents qui cumulent tous les atouts, espace et équipements dans les constructions Art déco (avenue Junot, rue Simon Dereure).

GC7 est l'IRIS dont le nombre de logements est le plus élevé et c'est aussi celui où les équipements sont tous sous-représentés à l'exception des toilettes. Il y a donc un grand nombre de logements construits à une période proche, qu'on dote du minimum en termes d'équipements

[145] Les premières données disponibles ne datent que de 1999 pour les surfaces et les modalités et effectifs dans les recensements entre 1999 et 2019 ne sont pas strictement comparables, c'est pourquoi nous donnons les chiffres de 1999 seulement.

sanitaires, mais peu de logements très bien équipés. GC12 et GC13 sont les IRIS les moins favorisés du quartier en termes d'équipements : la proportion de logements qui disposent des éléments de confort est la plus faible pour les toilettes, pour les baignoires/douches et pour le téléphone. Cependant, quelques contrastes peuvent exister à l'échelle de l'îlot. GC14 présente un profil plutôt proche de la moyenne, sauf pour les toilettes et l'équipement en chauffage central qui concernent une proportion plus grande de logements. La présence de deux ensembles HBM explique peut-être ce point. Enfin, GC10 est le seul dont tous les équipements présentent une proportion supérieure à celle du quartier : un logement sur trois est équipé de baignoire/douche, de même pour le chauffage central et pour le téléphone. Il y a de fortes chances pour qu'il s'agisse en fait des mêmes logements, notamment dans les immeubles semi-bourgeois, rue Caulaincourt et les maisons individuelles, villa Léandre.

c) 2019 : une persistance de contrastes structurels

D'une manière générale, à la période contemporaine, GC11 se détache comme le plus favorisé : c'est celui qui est composé des logements les plus spacieux, où les propriétaires occupant·es sont les plus représenté·es et qui comporte la plus petite proportion de logements de 10-19 m^2. À l'opposé, GC12 présente la surface moyenne la plus faible, mais un taux de propriétaires occupant·es très proche de la moyenne : il est essentiellement composé d'un parc privé ancien dont les logements n'ont probablement que peu été transformés. Surtout, il est contrasté car composé d'un îlot dont les logements sont plutôt spacieux et confortables dans le parc ancien ; de plusieurs îlots où les logements sont anciens, petits et de moins bonne qualité ; enfin, de logements récents qui ont été produits dans les années 1990. GC10 se rapproche un peu de la moyenne comparativement à G11, mais il semble représenter un entre-deux, avec davantage de grands logements et un fort taux de propriétaires occupant·es.

GC13, qui comporte la plus grande proportion de logements T1 et T2, n'est paradoxalement pas beaucoup en dessous de la moyenne pour les appartements de 50 à 89 m^2 et par ailleurs, la surface moyenne des logements le situe en troisième position. C'est cet IRIS qui a été le plus touché par le renouvellement urbain, et sans doute celui où les contrastes entre logements issus de cette période et logements anciens du parc privé sont les plus apparents. GC7 présente un profil particulier, avec le plus faible taux de propriétaires occupant·es : c'est l'IRIS qui compte le taux de logements sociaux le plus élevé parmi les six, avec 11,1 %[146], mais c'est aussi l'IRIS

[146] En 2023, le XVIII[e] arrondissement dans son ensemble atteint 25,6%, alors que le chiffre s'élevait à 22,4 % en 2019, contre 3,5 % dans le quartier restreint. Les taux SRU dans les IRIS étaient les suivants :

- GC 7 : 11,1 %

où les mono-propriétaires sont les plus représentés, en excluant les maisons individuelles, essentiellement présentes dans GC11. Il n'a pas été beaucoup concerné par le renouvellement urbain à proprement parler, mais s'agissant de l'IRIS le plus étendu des six, il disposait de parcelles relativement vastes qui ont pu accueillir quelques constructions modernes. Le taux de propriétaires occupants proche de GC14 lui donne un profil comparable, mais ce dernier est davantage composé de T1 et de T2. Il présente un taux de logements sociaux supérieur à la moyenne du quartier, mais dispose aussi de logements privés non-conventionnés[147] dont les caractéristiques les rapprochent du parc social[148].

En comparant les moyennes du quartier avec celles de Paris et du XVIII^{e} arrondissement, on constate tout de même les éléments suivants : malgré un parc immobilier majoritairement composé de petits logements dont 60 % des surfaces sont inférieures à 50 m^2, notre quartier d'étude présente un fort taux de propriétaires occupant·es, environ 40 % contre 33,4 % à Paris et 32,7 % dans l'arrondissement. Les contrastes entre IRIS dans la structuration du parc de logements sont particulièrement marqués et persistent dans le temps malgré une tendance à l'augmentation du nombre de logements plus spacieux. Cette différenciation de structure se voit davantage encore à une échelle plus fine, si on compare une rue à une autre, ou bien encore un immeuble à un autre. Cartographier les seuls IRIS étudiés n'aurait pas de sens, compte tenu de leur petit nombre. Cela écraserait de plus un certain nombre de contrastes. Mais ces données étant disponibles à l'échelle de l'immeuble, nous proposons une carte qui montre la répartition spatiale des grands et petits logements.

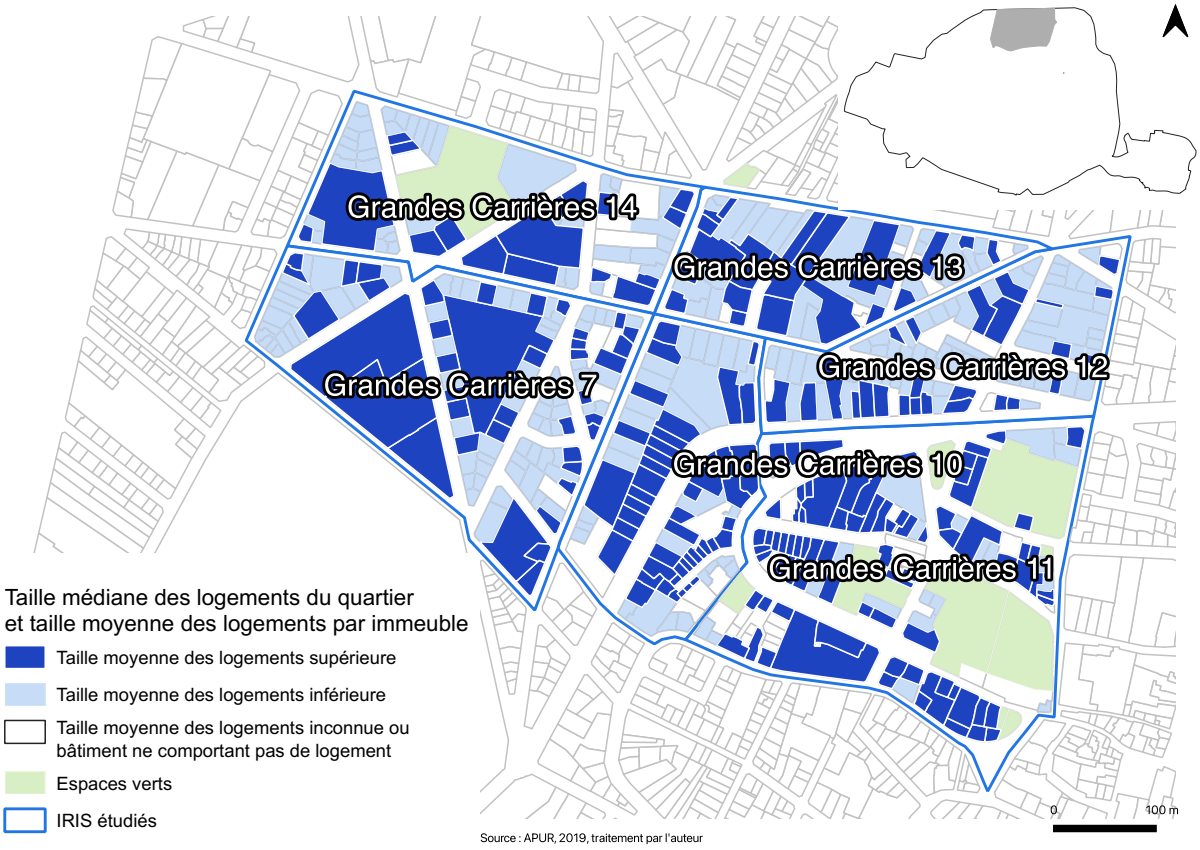
- GC10 : 0 %
- GC11 : 0,4 %
- GC12 : 0,9 %
- GC13 : 5,8 %
- GC14 : 3 %

Sources : Préfecture de Paris, Inventaire des logements sociaux SRU, 2019, traitement par l'auteur.
Atelier Parisien d'Urbanisme, *Cartographie du logement social à Paris. Situation au 1er janvier 2019.*, *op. cit.*.
Atelier Parisien d'Urbanisme, *Les chiffres du logement social à Paris, en 2023*, Paris, APUR, 2024.

[147] Pour qu'un logement existant soit reconnu comme logement social, il doit faire l'objet d'un conventionnement APL (les logements neufs sont financés selon différentes catégories de financement et sont immédiatement intégrés au parc social). Les bailleurs sociaux disposent d'un stock de logements dont les prix sont généralement en-dessous de ceux du marché, sans toutefois être officiellement des logements sociaux, car ils ne sont pas couverts par cette convention. Certains bailleurs institutionnels privés (fondations notamment) disposent d'un parc de logements comparables.

[148] Le chapitre 3 apportera des éléments quant à un ensemble HBM construit au début du XX^{e} siècle par une fondation.

Carte 1.5 : Localisation des grands et petits logements.



La surface moyenne des logements du quartier s'élève à 63,5m^2, tandis que leur surface médiane s'élève à 49,4m^2. Lorsqu'on compare cette médiane à la surface moyenne des logements par immeuble grâce à la cartographie, on constate une concentration spatiale des petits et des grands logements. Les immeubles dont les logements sont les plus petits sont présents partout dans l'espace du quartier, mais ils sont plus nombreux dans les IRIS GC7 et GC14. Les quelques grandes parcelles de l'ouest, qui apparaissent comme disposant de logements dont la taille moyenne est supérieure à la taille médiane des logements du quartier présentent une distorsion pour l'analyse : elles peuvent ne comporter qu'assez peu de logements, car il s'agit souvent de bâti institutionnel disposant de quelques logements de fonction. L'IRIS GC12 est relativement contrasté : il relève à la fois d'ancien bâti populaire réhabilité, de constructions modernes datées des années 1990 ainsi que de quelques grands logements anciens correspondant aux numéros impairs de la rue Caulaincourt inclus dans cet IRIS. Les grands logements sont concentrés dans les IRIS GC10 et GC11 : ils correspondent à une stratégie de montée en gamme des logements du quartier de la part des promoteurs qui y bâtissent les immeubles au début du XX^e siècle et jusque dans les années 1930, avec

l'achèvement de l'avenue Junot[149]. Elle prend notamment la forme d'hôtels particuliers et maisons individuelles qui demeurent aujourd'hui. L'IRIS GC13 représente un entre-deux : sous-espace le plus touché par le renouvellement urbain, les normes modernes d'habiter – logements plus spacieux – s'y devinent, contrastant avec les anciens immeubles aux logements plus petits.

Les données utilisées ne permettent pas de montrer la différenciation qui est souvent forte entre immeuble sur rue et immeuble sur cour, dans le cas où les parcelles sont composées de deux bâtiments (voir encadré)[150]. Cette cartographie permet donc de visualiser quelques immeubles où les grands logements sont surreprésentés, ainsi que ceux où se sont à l'inverse les petits qui le sont. Cette répartition spatiale des types de logements devra être mise en dialogue avec la répartition spatiale des populations, qui sera traitée dans la deuxième partie de la thèse.

Encadré 1. Moyennes et représentations cartographiques

Pour des raisons évidentes de lisibilité, la représentation cartographique ne peut, à l'instar de la typologie, qu'être réductrice quant à la réalité. Se basant notamment sur des moyennes, elle vient gommer un grand nombre de spécificités. La méthodologie retenue par l'APUR pour le calcul de la datation du bâti retient par exemple la date de construction de l'immeuble comportant le plus de logements comme étant l'année de construction officielle utilisée à l'échelle de la parcelle, les données sur les logements étant souvent disponibles à cette échelle. Ainsi, si un immeuble sur rue, construit en 1905 comporte 12 logements, et que celui construit sur cour en 1970 en comporte 18, c'est cette date qui sera retenue pour cartographier l'année de construction de la parcelle. De la même façon, si cette même parcelle composée d'un premier immeuble dont les 12 appartements sont des 4 pièces et d'un deuxième dont les 18 appartements sont des studios, la représentation cartographique retiendra une dominante studios, qui gommera complètement la différence de structure. Pourtant, cette différence, lorsqu'on s'y intéresse dans le temps long, produit aussi des effets sur l'occupation des logements.

Un immeuble semi-bourgeois mixte situé dans le quartier, construit au début du XX^e^ siècle, est l'un des rares exemples où on dispose de données à une échelle plus fine que celle de la parcelle, car les deux immeubles qui le composent sont en réalité situés sur des parcelles différentes du point de vue de l'administration, bien que l'entrée ne puisse se faire que par un seul numéro. La structure des deux immeubles est différente, comme le montre le tableau suivant :

[149] Nous développerons ce point dans le chapitre 4.
[150] Nous traitons ici essentiellement du parc privé. Cependant, compte tenu des particularités du parc social local – dont le chapitre 3 restituera certaines logiques de production – les logements qu'on y trouve ne sont pas beaucoup plus grands que ceux du parc privé, puisqu'il s'agit essentiellement d'un parc social ancien (HBM).

Tableau 1.3 : Composition du parc de logements d'un immeuble.

	Immeuble sur rue	Immeuble sur cour
Nombre de logements	16	26
Nombre d'étages	7	7
Nombre de logements par étage	2	3
Surface moyenne des logements	65,9 m^2	43,6 m^2
Nombre de T1	3	2
Nombre de T2	2	5
Nombre de T3	3	19
Nombre de T4	8	0
Nombre d'appartements de 10 à 19 m^2	3	1
Nombre d'appartements de 20 à 29 m^2	0	2
Nombre d'appartements de 30 à 39 m^2	1	4
Nombre d'appartements de 40 à 49 m^2	0	13
Nombre d'appartements de 50 à 69 m^2	1	6
Nombre d'appartements de 70 à 89 m^2	11	0

Source : APUR, 2019.

Aux appartements familiaux de l'immeuble sur rue s'opposent ceux plus nombreux et plus exigus de la cour. Précisons que les petits logements de l'immeuble sur rue sont situés au RDC et au dernier étage : il s'agit de la loge de concierge et de chambres de service qui ont en partie fait l'objet de transformations. Alors que l'absence d'ascenseur lors de la construction de l'immeuble aurait pu laisser présumer une diversité verticale de peuplement[151], ce dernier est relativement homogène dans chaque corps de bâtiment, mais différencié entre la rue et la cour, ce qui se lit également dans les prestations offertes : le nombre d'appartements par palier, leur taille respective, le tapis des escaliers ou son absence, la décoration intérieure des appartements… etc. Ce n'est pas sans effet sur les prix des différents logements en question. La diversité de peuplement ne s'organise donc pas ici de façon verticale, mais horizontale, signe d'une modification substantielle dans les manières de construire. La notion d'étages nobles[152] disparaît, voire s'inverse dans les immeubles avec ascenseur, mais la différenciation sociale persiste en prenant une autre forme, à travers l'immeuble sur cour. Elle peut aussi être renforcée par les équipements de l'immeuble comme l'escalier de service et l'ascenseur – absents dans l'exemple en question –, souvent présents dans les immeubles sur rue, mais pas sur cour. Cette différenciation entre rue et cour existe dans bien d'autres quartiers, mais contrairement à ceux

[151] L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.*
[152] *Ibid.*

où les activités artisanales sont très présentes, elle ne s'organise pas de la même façon[153] dans un espace à destination essentiellement résidentielle. Cette situation est généralisable à la majorité des immeubles composés de deux corps de bâtiments, avec des adaptations en fonction des caractéristiques des logements de l'immeuble sur rue. Les immeubles composés d'un seul bâtiment sont souvent plus homogènes dans leur structure interne.

*

Dans cet espace, coexistent donc à la période contemporaine différentes formes d'habitat, qui attirent des populations socialement différenciées, ou bien encore, des ménages positionnés à des moments différents de leur cycle de vie. Une partie de ces formes d'habitat s'explique par la structure de la propriété, et se lit dans la matérialité de l'espace : si les rues sont dans l'ensemble plutôt étroites, les plus anciennes le sont plus que les voies tracées après l'annexion de Montmartre à Paris. De la même façon, le bâti populaire est plutôt plus ancien que le bâti semi-bourgeois, construit massivement au début du XX^{e} siècle. Ce dernier, qui représente un peu moins des deux tiers du bâti et rattache le quartier à l'ouest parisien, est caractérisé par une propriété particulièrement concentrée. C'est aussi ce qui explique une unité de construction, particulièrement frappante dans certaines rues. C'est à l'étude plus précise de ce type de bâti que nous consacrons donc la sous-partie suivante.

[153] P. Lecat, *La fabrique d'un quartier ordinaire. Le quartier de la Réunion entre Charonne et Paris des années 1830 aux années 1930*, *op. cit.*

III- INSCRIRE UN STYLE DE VIE PETIT-BOURGEOIS DANS L'HABITAT

L'architecture semi-bourgeoise, par son importance numérique et par sa valorisation symbolique participe de la fabrication des réputations du quartier : par le biais du travail sur l'espace de ses producteur·trices, elle marque[154] véritablement l'espace physique du quartier et participe de la construction de son peuplement[155]. Par contraste avec la construction populaire, dont certains biens atypiques transformés peuvent être également très valorisés[156], mais aussi avec la construction moderne, dont les représentations sont plus contrastées, cette architecture semi-bourgeoise offre des logements qui répondent depuis leur construction à certaines attentes des classes moyennes. Les logements à « potentiel de gentrification »[157] et les logements véritablement bourgeois à leur origine, s'inscrivent en fait dans une logique d'immobilier de rapport. L'immeuble de rapport constitue une forme classique de la construction urbaine de la fin du XIX^e^ et du début du XX^e^ siècles, dont les logiques économiques ont été étudiées[158]. Il s'oppose à la forme précédente de l'habitat bourgeois que nous avons évoquée plus haut, l'hôtel particulier, à mesure que l'espace foncier disponible en ville se réduit : il s'agit alors de rentabiliser l'usage du sol en augmentant la densité bâtie, pour dégager un revenu maximum au propriétaire. Si les artisan·es et commerçant·es comptent parmi les premièr·es propriétaires immobilièr·es au cours du XIX^e^ siècle, l'évolution de l'immobilier de rapport et la concentration de la propriété[159] consacrent le modèle du rentier[160]. La bourgeoisie s'empare volontiers de ce placement relativement sécurisé, en plus du développement des actifs financiers, activités

[154] Vincent Veschambre, « Appropriation et marquage symbolique de l'espace : quelques éléments de réflexion », *ESO, travaux & documents*, 2004, nº 21, p. 73-77.
[155] Jean-Claude Chamboredon, « Construction sociale des populations » dans *Histoire de la France urbaine. 5 : La ville aujourd'hui : croissance urbaine et crise du citadin / par Jacques Brun*, Paris, Éditions du Seuil, 1985, p. 441-471.
[156] Nous renvoyons à ce sujet aux travaux d'Anaïs Collet, particulièrement le chapitre suivant : Anaïs Collet, « Les habitants, producteurs d'espaces gentrifiés ? Le travail de conversion immobilière dans le Bas-Montreuil » dans *La jeune sociologie urbaine francophone : retour sur la tradition et exploration de nouveaux champs*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 2014, p. 119-136 ; voir aussi l'ouvrage suivant : Sophie Corbillé, *Paris bourgeoise, Paris bohème : la ruée vers l'Est*, 1re édition., Paris, Presses universitaires de France, 2013, 285 p.
[157] Marie Chabrol et Matthieu Giroud, « Chapitre 2 : Le bâti existant. Morphologie urbaine et "potentiel" de gentrification » dans *Gentrifications*, Paris, Éditions Amsterdam, 2016, p. 109-129.
[158] C. Topalov, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, *op. cit.* ; L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.*
[159] Thomas Piketty, *Capital et idéologie*, Paris, Éditions du Seuil, 2019, 1197 p.
[160] C. Topalov, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, *op. cit.* ; L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.* ; Loïc Bonneval et François Robert, *De la rente immobilière à la finance : la Société de la rue Impériale (Lyon, 1854-2004).*, Lyon, ENS Éditions, 2019, 428 p.

souvent liées[161]. Il s'agit bien d'une nouvelle forme de construction qui se décline selon des modalités qui s'adressent à des catégories sociales différentes, bien qu'initialement à destination des classes bourgeoises[162]. Jeanne Gaillard explique la diffusion de ce modèle de l'hôtel aristocratique au système haussmannien en montrant les adaptations des spéculateurs au modèle, leurs stratégies dans les choix de matériaux ou d'optimisation des logements qui visent l'économie[163]. Il est en fait prolongé dans les quartiers périphériques par une adaptation post-haussmannienne dont la clientèle est encore différente. Comme nous l'avons déjà montré à travers la cartographie, une partie significative du quartier d'étude est composé de ce type d'immobilier de rapport semi-bourgeois, comprenant des immeubles dont la date de construction s'étale des années 1880 aux années 1930, qui marquent avenue Junot le retour de l'hôtel particulier[164]. Aussi, nous consacrons ce développement à une description de ce mode de construire et d'habiter, caractéristique du parc parisien, pour insister à la fois sur les particularités qu'il présente dans notre zone d'étude et le replacer dans un contexte général de la construction de l'époque. L'étude de cette architecture passe à la fois par celle des articles de *La Réforme du Bâtiment*, particulièrement prolixe sur notre zone d'étude mais aussi par l'analyse des équipements proposés dans les différents immeubles.

1. « À l'ouest » du XVIII^e^ : l'immeuble de rapport semi-bourgeois dans *La Réforme du bâtiment*

La revue s'intéresse à cette époque (1900-1914) essentiellement à un type spécifique de construction qui relève de la maison de rapport bourgeoise, majoritairement dans les arrondissements périphériques : ce sont les espaces où le foncier est disponible et relativement moins onéreux et où la construction est la plus active à cette période. Les mêmes architectes y travaillent souvent et les techniques de construction sont de plus en plus efficaces, ce qui entraîne une standardisation progressive du paysage urbain[165].

[161] Michel Lescure, *Les banques, l'État et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine 1820 - 1940*, Paris, Éd. de l'école des Hautes Études en Sciences Sociales, 1982, 621 p ; M. Lescure, *Les sociétés immobilières en France au XIX. siècle*, *op. cit.*

[162] M. Eleb et A. Debarre, *Architectures de la vie privée*, *op. cit.*

[163] Jeanne Gaillard, *Paris, la ville (1852-1870)*, Paris, L'Harmattan, 1998, 528 p.

[164] Notons que, si cette forme architecturale n'a jamais disparu des beaux quartiers et des préoccupations des architectes, comme le montrent Monique Eleb et Anne Debarre, elle est reste étonnante dans un quartier réputé populaire. M. Eleb et A. Debarre-Blanchard, *L' invention de l'habitation moderne*, *op. cit.*.

[165] Alexia M. Yates, *Selling Paris: property and commercial culture in the fin-de-siècle capital*, Cambridge, Massachusetts, Harvard University Press, 2015, 353 p.

Encadré 2. *La Réforme du bâtiment* : une revue promotionnelle pour l'architecture

Créée en 1862, cette revue prend la suite d'une revue précédente nommée *Le Constructeur universel*, qui avait été créée en 1856. Elle fusionne ensuite en 1926 avec *L'Entreprise*, qui avait été créée en 1891, pour donner *L'Entreprise et la Réforme du bâtiment réunies*, et publiera jusqu'en 1940. Les deux directeurs de cette revue bihebdomadaire sont Edmond Antoine Besniée (1840-1905), architecte et Eugène Jules Delahaye (1836-1894), journaliste. La revue parait le dimanche et le jeudi et présente des rubriques variées : législation et jurisprudence, prix des matériaux, adjudications et ventes, travaux et autorisations de bâtir, faillites… Plus ponctuellement, les rédacteurs commentent l'actualité : grève des ouvriers, affaires syndicales, rapport entre locataires et propriétaires. La publication semble prendre un parti assez clair : les critiques adressées à l'administration sont fréquentes, le journal se situe de façon évidente du côté des propriétaires et semble assez conservateur. À partir de 1895, une rubrique apparaît le jeudi « Les nouvelles constructions », qui décrit des bâtiments, avec d'importants détails : composition des appartements ; nom du propriétaire, de l'architecte ainsi que des entrepreneurs qui ont effectué les travaux ; parfois montant d'achat du terrain et des coûts de construction ; montant des loyers estimés ; matériaux de construction… Surtout, cette rubrique présente des plans des immeubles, et décrit précisément les façades, commentant également souvent la qualité de ces constructions et les transformations des quartiers environnants. Les propriétaires ou les architectes paient probablement pour apparaître dans la revue : il y a ici sans doute un enjeu de reconnaissance pour les architectes. Il est possible également qu'il s'agisse d'un moyen pour les propriétaires de faire la promotion de leurs appartements, cependant, les articles détaillés ici font mentions de constructions qui semblent déjà habitées. Le ton reste très promotionnel : il s'agit bien de mettre en valeur ces constructions. Chaque année jusqu'à la disparition de la rubrique, qui survient au cours de la Première guerre mondiale, les planches sont publiées dans un récapitulatif qui est édité à part et proposé à la vente.

Les XV^e^ et XVI^e^ arrondissements qui sont les plus cités dans les articles de la rubrique *Les nouvelles constructions* – notamment la partie nord du XV^e^ – suivis par les XII^e^, XVII^e^ et XVIII^e^ arrondissements[166]. À titre de comparaison, et pour montrer la différence de traitement entre l'espace qui nous intéresse et d'autres espaces parisiens ou de l'arrondissement, mentionnons le traitement fait d'autres immeubles : tandis que la revue loue la « façade bien appropriée au quartier, de style Louis XVI modernisé »[167], pour un immeuble de la rue Coysevox, elle évoque la « façade sobre de décorations en rapport avec le quartier »[168] d'un immeuble situé dans le quartier de La Chapelle, ou bien encore à propos d'un « immeuble à locations bon marché » situé dans le XIII^e^ arrondissement (430F de loyer en moyenne), l'article

[166] Nous avons dépouillé systématiquement les numéros disponibles de la revue entre 1900 et 1914. Au cours de cette période, la revue a publié 477 articles dans cette rubrique, dont 65 pour le XV^e^, 64 pour le XVI^e^, 47 pour le XII^e^, 46 pour le XVII^e^ et 46 pour le XVIII^e^. Le XIV^e^ arrive derrière avec 29 articles. Les arrondissements de l'est en comptent moins : 10 pour le XIX^e^, 13 pour le XIII^e^, 17 pour le XX^e^. BnF JO-9051.
[167] RB, 4 mai 1905, pour le 6bis, rue Coysevox, BnF JO-9051.
[168] RB, 16 mars 1905, pour le 56, rue de Torcy, BnF JO-9051.

mentionne « l'aspect extérieur est très simple ainsi qu'il convient à ce genre d'immeuble »[169]. Cependant, la rue Christiana qui est située à l'extrémité ouest du quartier est traitée elle-même moins favorablement que les rues plus centrales : la revue y déplore un « commerce qui n'est pas très brillant »[170]. Le regard critique sur le travail des confrères n'est pas totalement exclu mais il est rare, voire inexistant dans les articles que nous avons consultés pour le XVIIIe arrondissement[171]. La critique concerne notamment l'absence de sanitaires dans les appartements mais n'a pas lieu d'être dans notre quartier d'étude, puisque les immeubles évoqués par la revue comprennent des sanitaires individuels pour les logements. Une autre revue dont les propos sont similaires publie d'ailleurs un article qui déclare à propos d'un immeuble de la rue Damrémont « ce chantier montre que des améliorations profondes et générales sont réalisées par les constructeurs, en ce qui concerne les petits appartements. Nous applaudissons chaleureusement à cette manifestation du progrès »[172]. Dans les beaux quartiers de l'ouest, le style Louis XVI est présent également en façade, mais l'organisation interne des immeubles est plus luxueuse et les prix s'en ressentent : 7 pièces pour un grand appartement, 4 pièces pour le plus petit, tous les équipements de confort proposés dans l'immeuble, les loyers s'élevant jusqu'à 8 000F pour l'appartement sur rue et 2 900F pour l'appartement sur cour[173].

La rubrique *Les nouvelles constructions* propose 21 articles sur des immeubles situés dans notre zone d'étude. Si on considère les 43 articles publiés en totalité sur la période 1900-1914 pour l'ensemble de l'arrondissement, on note une surreprésentation manifeste de cet espace, qui concerne seulement quelques rues : Armand Gauthier, Carpeaux, Caulaincourt, Coysevox, Damrémont, Félix Ziem, Joseph-de-Maistre, et Lamarck.

Au-delà des montants de loyers et de la description des façades, la revue présente l'organisation interne des immeubles et leurs équipements. Les articles insistent souvent sur les rangements, débarras, placards, et l'éclairage des pièces. L'usage de l'anglais est fréquent pour décrire les immeubles : il est question de *modern-style*, *home*, *window, bow-window*… Le terme « salon » apparait pour les plus grands appartements, ce qui est caractéristique d'un peuplement bourgeois[174]. Tous les appartements ou logements des articles analysés ici comptent *a minima*

[169] RB, 31 juillet 1913, pour le 5, rue Philibert Lucot, XIIIe arrondissement, BnF JO-9051.
[170] RB, 19 avril 1906, pour le 6, rue Christiana (aujourd'hui rue d'Oslo), BnF JO-9051.
[171] Nous avons trouvé une seule critique du travail d'un architecte pour un immeuble situé dans le XIVe arrondissement, en raison de la place mal choisie des cabinets d'aisance, de la cheminée de la salle à manger pour le bâtiment sur rue et des toilettes communs sur le palier pour celui sur cour.
[172] Pour le 19-21, rue Damrémont, BHVP, 4-TOP-00882.
[173] RB, 2 janvier 1902, pour le 43, rue de Lille, VIIe arrondissement, BnF JO-9051.
[174] M. Eleb et A. Debarre, *Architectures de la vie privée*, *op. cit.*

des toilettes ou WC à l'intérieur du logement, ce qui signale déjà une amélioration significative du niveau de confort des logements proposés. Nous retrouvons les hésitations décrites quant aux termes employés, parfois de façon indistincte entre « toilette », « water-closets », « cabinet (de toilette) » et « salle de bains »[175]. Aussi, sauf à ce que les appartements disposent de tous ces équipements, il n'est pas possible d'affirmer la présence d'une salle de bains dans chacun des appartements, *a fortiori* lorsqu'un article précise que « les cabinets de toilette peuvent à volonté servir de salles de bains et que dans chacun d'eux a été installé un lavabo en pitchpin avec cuvette basculante »[176]. La salle de bains est toutefois mentionnée dans les plus confortables d'entre eux, ainsi que le chauffage central et l'éclairage à l'électricité – au gaz pour les plus modestes. D'autres équipements reviennent régulièrement dans les descriptions d'immeubles : les remises à bicyclettes, les garde-manger dans les cuisines, le tout-à-l'égout.

Les façades quant à elles sont souvent décrites comme de style moderne, Louis XV, Louis XVI ou Renaissance « modernisé ». Les décorations intérieures présentées pour les appartements les plus luxueux font fréquemment mention de ces trois styles, qui ornementent chaque pièce. Pour les plus grands appartements également, il est souvent fait mention de la séparation entre « la réception, l'intimité et les services »[177]. Enfin, les vitraux sont souvent mentionnés pour les fenêtres et les vestibules sont généralement décorés, de façon plus ou moins luxueuse en fonction du standing de l'immeuble, du stuc imitation marbre à la « mosaïque de marbre », « exécutée par M. Bouteille, entrepreneur, un praticien dont l'éloge n'est plus à faire »[178]. Dans ce type de construction, le hall est souvent « fermé et ornementé comme dans les beaux quartiers munis d'un […] miroir pour soigner son apparence avant d'aller affronter la vie publique »[179], mais les dimensions sont réduites, de même que dans les appartements, et les matériaux généralement moins nobles.

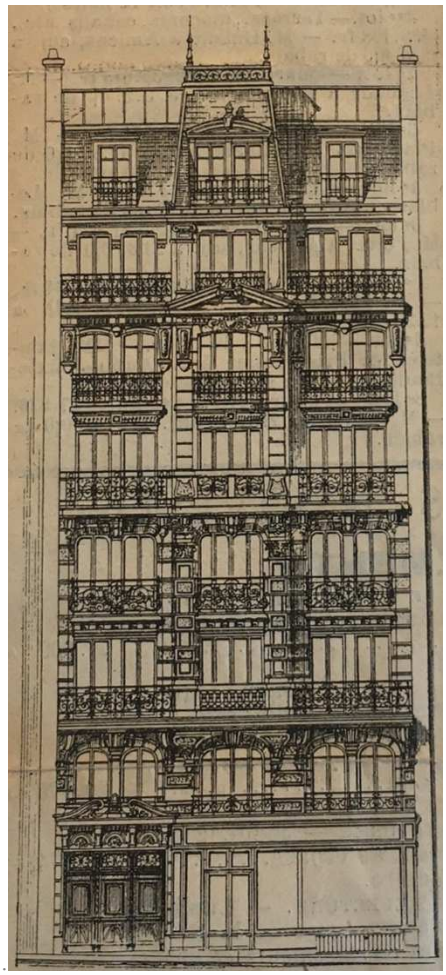
Quelques particularités sont mentionnées dans certains immeubles : le « compteur d'eau divisionnaire pour chaque logement »[180] ; les matériaux utilisés pour les escaliers (bois et fer, plus rarement pierre, le tout généralement recouvert par un tapis), avec tentures sur rue, tapisseries sur cour[181] ; « toutes commodités et services »[182] ; l'emplacement prévu pour

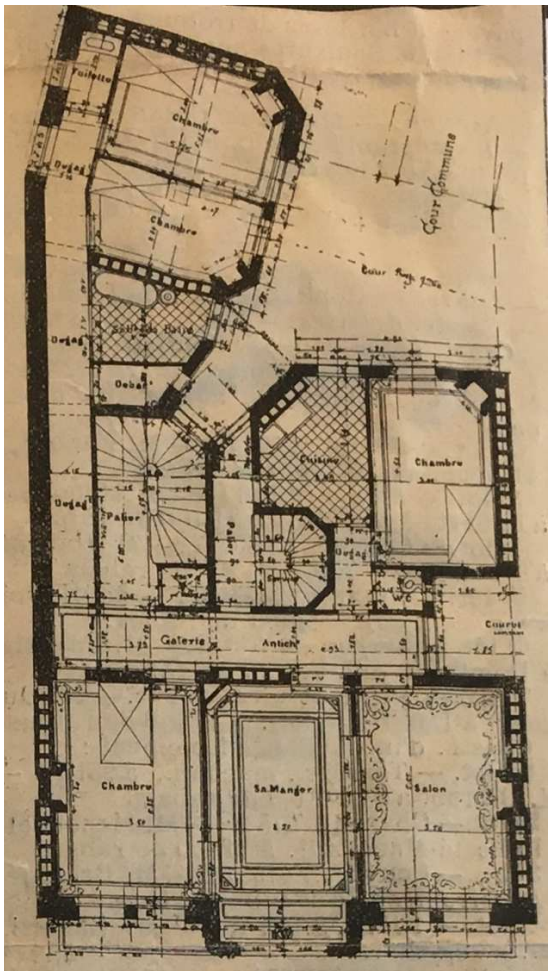
[175] *Ibid.*
[176] Revue inconnue, numéro du 13 décembre 1900, pour le 19-21, rue Damrémont, *art. cit*.
[177] RB, 19 avril 1908, pour le 1, rue Félix Ziem, BnF JO-9051.
[178] RB, 23 janvier 1900, pour le 113, rue Caulaincourt, BnF JO-9051.
[179] P. Bonnin, « Belleville : un habitat populaire », art cit, p. 37.
[180] RB, 24 avril 1902, pour le 61, rue Joseph de Maistre, BnF JO-9051.
[181] RB, 28 avril 1904, pour le 39T, rue Damrémont, BnF JO-9051.
[182] RB, 23 janvier 1900, pour le 113, rue Caulaincourt, *op. cit.*

l'ascenseur mentionné dans un immeuble[183], qu'on suppose existant dans l'immeuble attenant qui est son jumeau, mais peut-être aussi dans d'autres immeubles alentour ; une situation « tout à fait exceptionnelle »[184] ; ou encore un atelier d'artiste avec escalier privatif et « jardin d'agrément » au 7e et dernier étage[185]. Les ateliers ne sont pas systématiquement mentionnés, mais de très nombreux immeubles semi-bourgeois en prévoient, au 6e ou 7e étage, rappelant la continuité géographique du quartier avec celui de la Nouvelle Athènes : ces ateliers sont caractéristiques de la construction bourgeoise, bien plus que de la construction populaire[186].

Les quelques illustrations suivantes permettent de documenter le décalage entre construction dans un arrondissement périphérique présumé populaire, et la réalité matérielle de l'espace urbain, y compris à la période contemporaine.

Figure 1.34 : Dessin de la façade et plan du 95 (91), rue Caulaincourt.





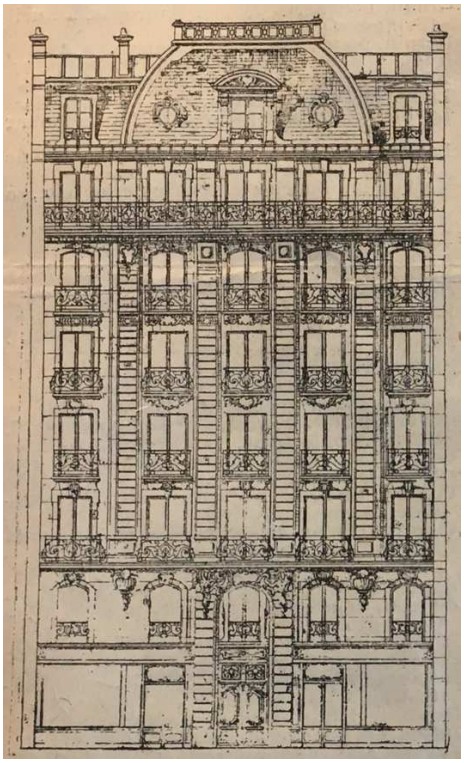
[183] RB, 28 septembre 1905, pour le 79, rue Caulaincourt, BnF JO-9051.
[184] RB, 15 mai 1913, pour le 3, rue Coysevox, BnF JO-9051.
[185] RB, 7 février 1907, pour le 12, rue Félix Ziem, BnF JO-9051.
[186] Manuel Charpy, « Quartiers à la mode et attraction des marges. Législateurs du goût et conquêtes urbaines après 1860 » dans *Agrandir Paris, 1860-1970*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2012, p. 185-202.

Source : RB, 26 avril 1906, pour le 95 (actuellement 91), rue Caulaincourt, BnF JO-9051.

Figure 1.35 : Façade du 91, rue Caulaincourt, photographie de l'auteur, 2023.



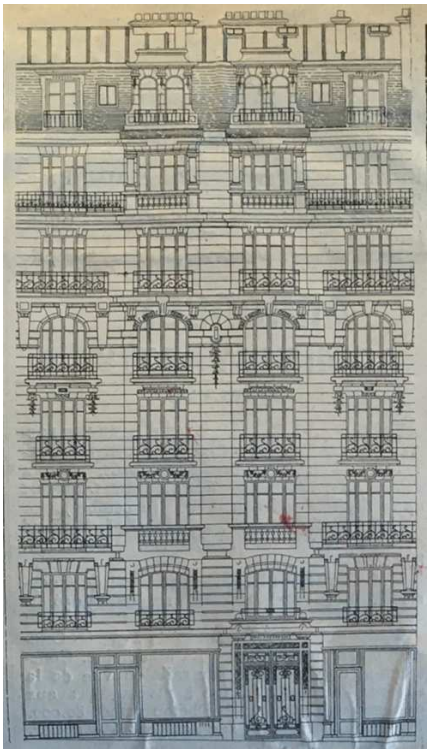
Figure 1.36 : Dessin de la façade du 113, rue Caulaincourt et photographie de l'auteur, 2023.

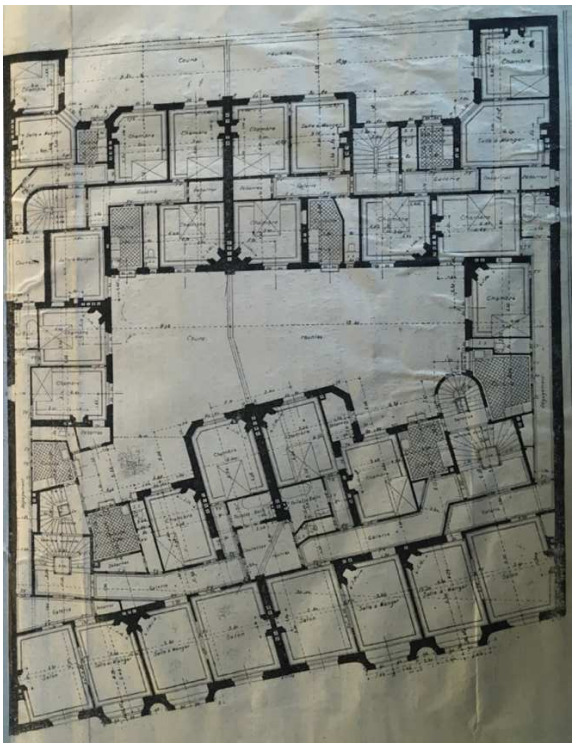




Source : RB, 23 janvier 1900, pour le 113, rue Caulaincourt, *op. cit*.

Figure 1.37 : Dessin de la façade et plan du 115-117, rue Caulaincourt



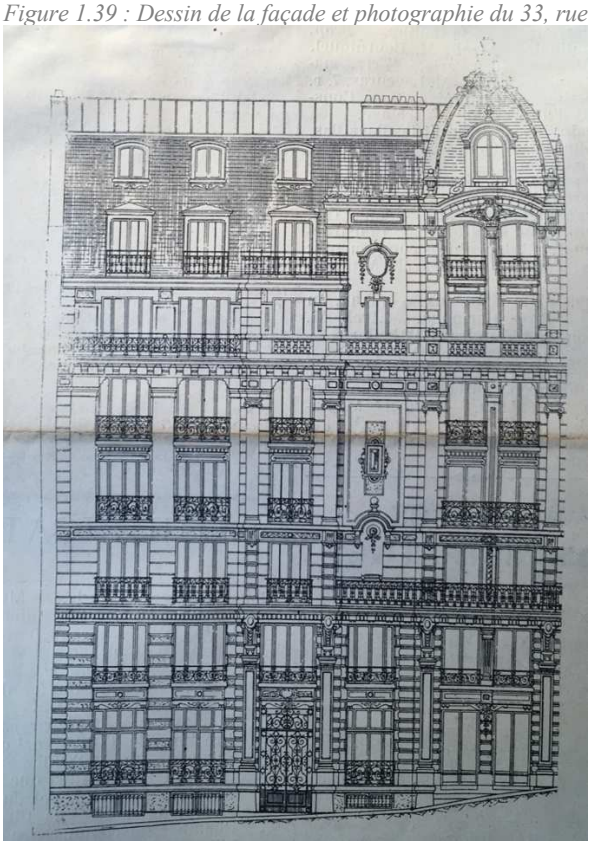


Source : RB, 2 novembre 1911, pour le 115-117, rue Caulaincourt, BHVP - 4-TOP-00609.

Figure 1.38 : Façade du 115-117, rue Caulaincourt, photographie de l'auteur, 2023.



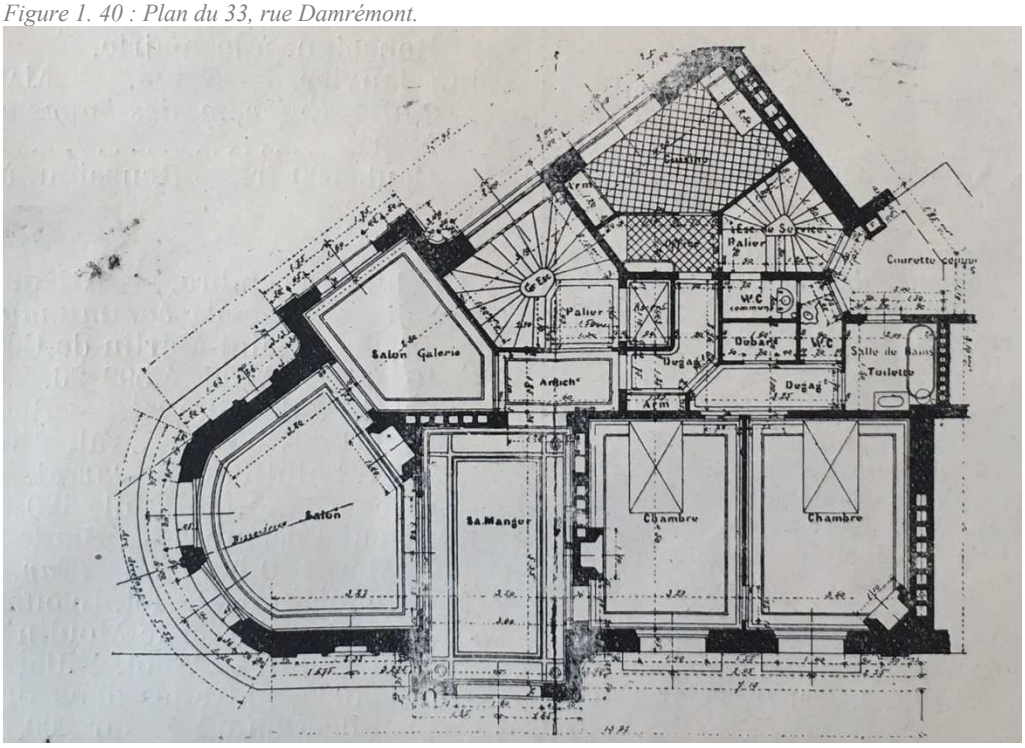
Figure 1.39 : Dessin de la façade et photographie du 33, rue Damrémont , photographie de l'auteur, 2023.





Source : RB, 24 décembre 1908, pour le 33-35-37, rue Damrémont, *op. cit*.

Figure 1. 40 : Plan du 33, rue Damrémont.



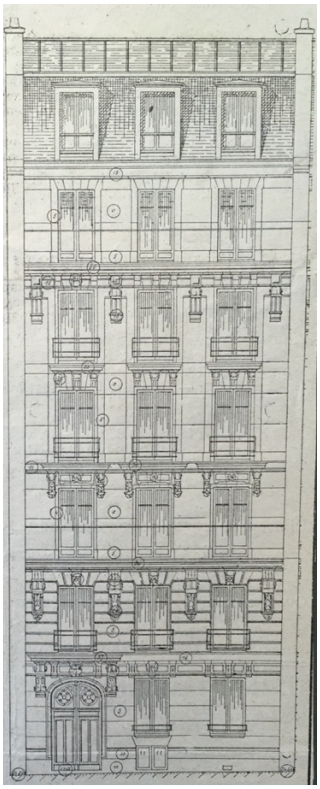
Source : RB, 24 décembre 1908, pour le 33-35-37, rue Damrémont, op. cit.

Figure 1.41 : Façade du 33, rue Damrémont, photographie de l'auteur, 2017, carte postale (date inconnue) ©Cparama.



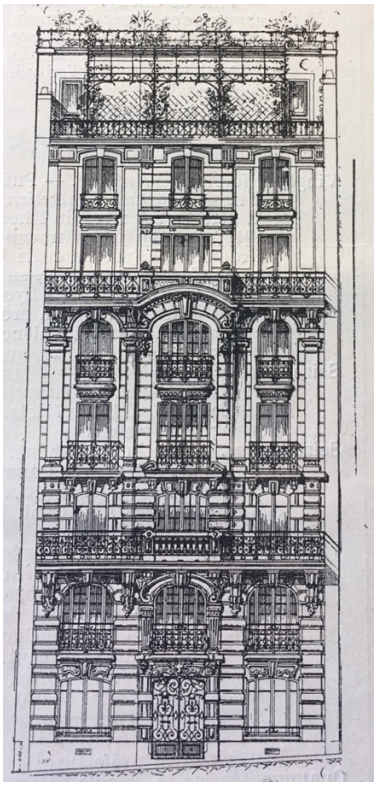


Figure 1.42 : Dessin de la façade du 6 bis, rue Coysevox.



Pour le 6bis, rue Coysevox, op. cit.

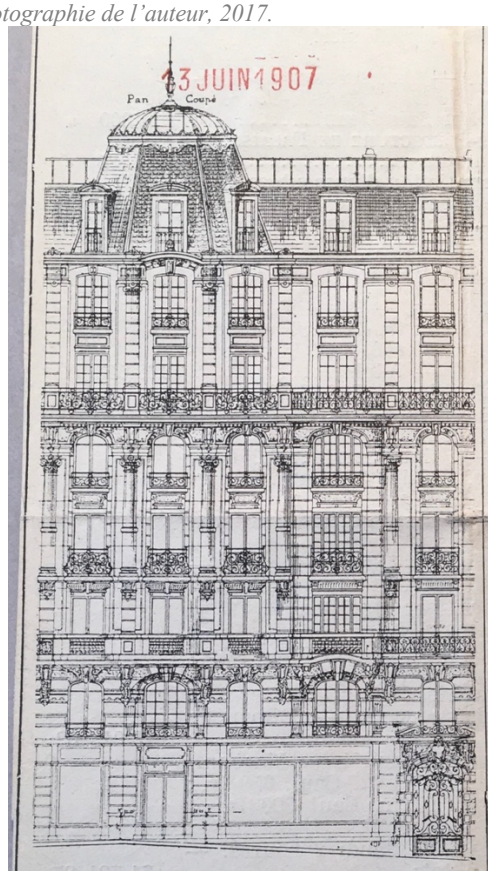
Figure 1.43 : Dessin de la façade du 12, rue Félix Ziem.



Pour le 12, rue Félix Ziem, op. cit.

Figure 1.44 : Façade et dessin de la façade du 3, rue Félix Ziem, photographie de l'auteur, 2017.





Source : RB, 13 juin 1907, pour le 3, rue Félix Ziem, BHVP, Dossier documentaire rue Félix Ziem, 4-TOP-01196.

Figure 1. 45 : Détails des décors intérieurs d'un appartement rue Damrémont. Miroirs, moulures au plafond, cheminées, photographies de l'auteur, 2024.






Figure 1. 46 : Intérieur d'un appartement rue Damrémont, double séjour, photographies de l'auteur, 2024.



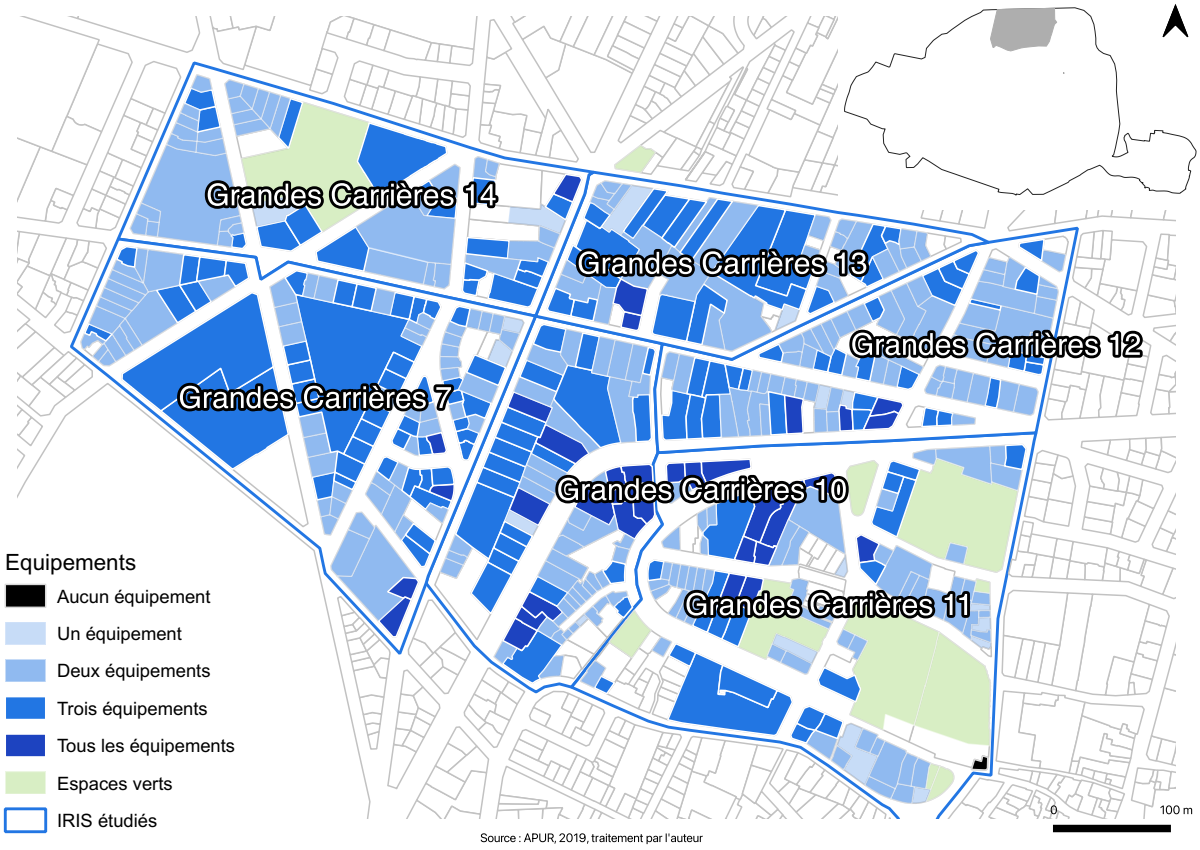


Les quelques façades proposées sur ces plans, dessins et photographies sont assez caractéristiques du style architectural post-haussmannien, qui s'inspire de divers courants artistiques, notamment l'Art nouveau. Par l'organisation interne des immeubles, qui comptent de façon presque systématique deux appartements à chaque étage, et dont les appartements dépassent rarement les 5 ou 6 pièces, souvent limités à 3 ou 4 pièces, cette construction est sans rapport avec la construction destinée à la grande bourgeoisie. Cependant, par leur décor et leurs matériaux, les façades se rapprochent des façades bourgeoises de l'ouest, bien que la proportion des immeubles soit généralement moins imposante.

2. Une géographie des équipements bourgeois

Si la morphologie urbaine révèle une offre nouvelle de logements, la façade n'est évidemment pas le seul élément qui caractérise l'immeuble : au-delà de ce qui paraît depuis la rue, c'est aussi l'équipement intérieur des immeubles qui va véritablement influer sur son peuplement. Les équipements intérieurs qui caractérisent les immeubles « bourgeois » face aux immeubles « ordinaires » au début du XX^{e} siècle sont les suivants : salle de bains et toilettes dans les appartements, ascenseur, chauffage central, escalier de service et chambres de bonne. Si les quatre premiers sont à considérer avec précaution compte tenu des données dont nous disposons, car ils ont en grande majorité été ajoutés depuis, leur absence à la période contemporaine peut éclairer en creux la clientèle originelle de l'immeuble, voire le peuplement actuel. La carte ci-dessous montre encore une fois la concentration des immeubles les mieux équipés dans les deux IRIS GC10 et GC11 et à l'inverse des espaces où les immeubles sont moins bien équipés dans les autres IRIS.

Carte 1.6 : Niveau d'équipement des immeubles.



Source : APUR, 2019, traitement par l'auteur

Le téléphone peut aussi être un autre élément de distinction de l'immeuble, le destinant à une clientèle bourgeoise. Nous avons déjà en partie montré ces distinctions à travers l'étude de certains immeubles traités par *La Réforme du Bâtiment* : la publication permet à la fois une vision d'ensemble sur les transformations urbaines en cours, mais aussi une description plus précise de certains immeubles. Elle est cependant positionnée du côté des architectes et des propriétaires, aussi, d'autres sources permettent de compléter ces premiers éléments tout en multipliant les échelles d'analyse.

Les équipements des immeubles qui font l'objet d'articles dans *la Réforme* ont été rassemblés dans un tableau récapitulatif[187]. Un seul immeuble propose des logements d'une seule pièce, en dehors des loges de concierge et des chambres du dernier étage : à cette époque, elles ne sont pas considérées comme des logements à proprement parler, notamment parce qu'elles ne permettent pas aux propriétaires de percevoir un loyer : elles sont mises à disposition des locataires pour loger leur personnel. Les plus grands appartements – 4 pièces et 5 pièces et plus – sont en revanche plus nombreux dans les immeubles présentés par la revue que dans le quartier, puisque plus de la moitié des immeubles en proposent. Les immeubles qui proposent

[187] Volume 2, annexes chapitre 1, équipements des immeubles des articles de *La Réforme du bâtiment.*

des appartements de 5 pièces et plus ne proposent que ce type de logements, ils sont équipés en ascenseur, chambres de bonne et escalier de service : ce sont des immeubles bourgeois. Les immeubles où sont présents les appartements de 4 pièces sont souvent plus contrastés, la typologie des logements est variée. Ceux plutôt composés de logements de deux ou trois pièces présentent moins fréquemment des équipements luxueux. L'ascenseur reste rare, puisqu'il concerne seulement sept immeubles, et un où son emplacement est prévu, mais l'escalier de service est plus commun puisque neuf immeubles en disposent. La moitié des immeubles mentionnée dispose de chambres de bonne. Il s'agit évidemment d'une vision partielle du parc immobilier et de logements du quartier, qui peut être en partie précisée par d'autres sources, à travers la mention de grands types d'équipements.

a) Les équipements sanitaires

Nous avons insisté sur l'amélioration de l'habitat que constituait la présence des toilettes dans tous les logements des immeubles cités par la *Réforme*. Nous avons également montré que les immeubles en question, bien que de conception semi-bourgeoise, ne proposaient pas tous des salles de bains dans les appartements : nous sommes revenus sur la temporalité d'installation de ces équipements au cours de la seconde moitié du XX^{e} siècle. Mais les recensements ne permettent pas de dater précisément et par adresse l'installation des équipements sanitaires, même si on a vu que leur installation dans les IRIS GC10 et GC11 notamment, était plus ancienne que dans les autres IRIS. Quelques immeubles pris en exemples permettent de documenter la différenciation induite, entre autres, par le niveau d'équipements sanitaires.

Un immeuble bourgeois de la rue Damrémont fait par exemple état d'un niveau d'équipements sanitaires maximum : cabinets de toilettes, salle de bains, WC ainsi qu'une lingerie. Seules les chambres de bonne n'ont pas accès à des sanitaires individuels, ce qui se traduit dans un niveau de loyer élevé (de 3 000 à 3 600 F en 1914 [188]). Un immeuble mixte, rue Caulaincourt est bien équipé sur rue, avec salles de bains et toilettes – excluant les chambres de service du 7^{e} étage – mais moins bien sur cour, où seules des toilettes sont disponibles, avec là aussi des niveaux de loyers en conséquence (1 800 à 2 200F sur rue, pas d'information disponible sur cour en 1914[189]).

Un immeuble semi-bourgeois « de façade », situé rue Lamarck ne dispose quant à lui que de toilettes dans les logements des étages, à l'exception du rez-de-chaussée et du 6^{e} étage, qui sont

[188] Les éléments suivants sont tirés de : AP D1P4 4236. Il s'agit du niveau de loyer le plus élevé dans le quartier.
[189] AP D1P4 4216.

distribués différemment : au rez-de-chaussée, la loge de concierge est composée d'une pièce avec cuisine, et le deuxième logement est similaire, il jouit cependant de la cour, les deux logements ayant accès des toilettes communes. Dans ce cas, malgré une façade en pierre de taille, un aspect « bourgeois » renvoyé par l'enveloppe extérieure de l'immeuble, sa structure et son niveau d'équipement laissent présumer un peuplement relativement modeste, reflété dans les montants de loyer (en 1914, 520F pour les logements standards, entre 300 et 360F pour le RDC[190]). Par contraste, l'absence d'équipements sanitaires d'un immeuble faubourien situé rue Marcadet permet aussi de constater leur importance dans le prix des logements. Dans cet immeuble, aucun ne bénéficie de toilettes intérieures et encore moins de salles de bains, ce qui se traduit dans des montants de loyers particulièrement faibles (160 à 350F en 1914 [191]).

La présence des équipements sanitaires dès la construction de l'immeuble est donc significative d'un niveau de confort qui ne bénéficie pas à tous les logements, ni à tous les immeubles, bien que la salle de bains, les toilettes – et les « cabinets de toilette » – se développent au début du XX^e^ siècle[192]. De la même façon, le téléphone, qui peut être considéré comme un luxe différencie fortement les immeubles entre eux. Ainsi, dans les exemples pris précédemment, seul l'immeuble bourgeois décrit en premier propose le téléphone.

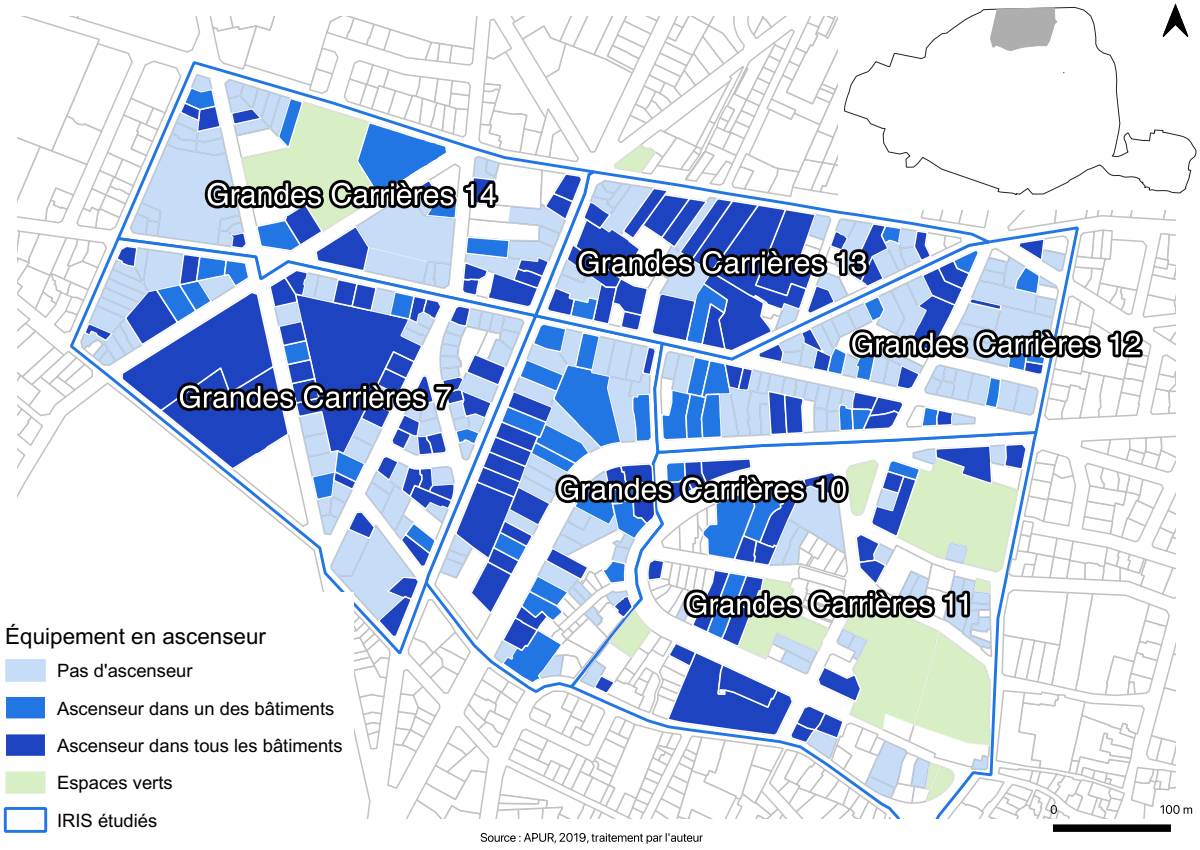
b) L'ascenseur et le chauffage central

Même si nous ne disposons que de peu de données historiques quant à la présence de l'ascenseur dans les immeubles, la structure de ces derniers autorise ou non son installation, si elle n'est pas effective au moment de la construction. *La Réforme du bâtiment* précise dans certains de ses articles qu'un emplacement pour l'ascenseur a été prévu, lorsque ce dernier n'est pas présent : il est donc envisagé par les architectes que cet équipement soit nécessaire à terme pour compléter le standing de l'immeuble. Les données disparates dont nous disposons[193] permettent toutefois d'une part, la comparaison avec le bâti faubourien du sud de la butte, qui montre l'impossibilité de l'installer, tandis qu'il est devenu relativement courant dans le quartier ; d'autre part, d'observer l'impact des bailleurs institutionnels lorsqu'ils installent cet équipement dans les HBM, comme pour l'installation des équipements sanitaires.

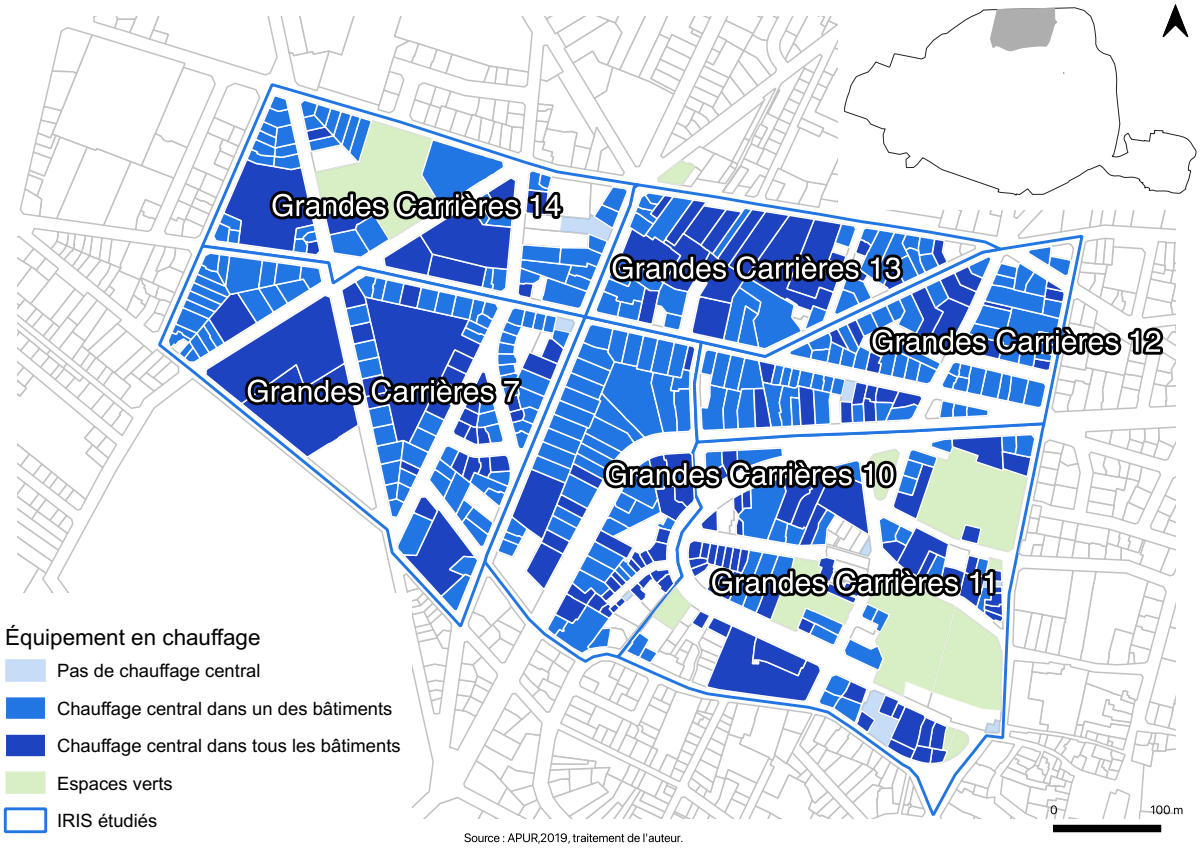
[190] AP D1P4 4260.
[191] AP D1P4 4268.
[192] Sur le développement de ces équipements et les hésitations quant aux termes à utiliser, voir M. Eleb et A. Debarre-Blanchard, *L' invention de l'habitation moderne*, *op. cit.*
[193] Des données ont été transmises par l'ADISP dans le cadre d'un produit sur-mesure, mais elles ne sont pas traitables en l'état.

La présence de logements desservis ou non par ces équipements sur une même parcelle montre une différence de service proposé entre l'immeuble sur cour et l'immeuble sur rue, qui signifie un peuplement différencié. La présence du chauffage central et de l'ascenseur dans les concentrations d'immeubles « modernes », dans GC7 et GC13 notamment est beaucoup le reflet d'une évolution de la conception architecturale, même si le standing des logements est généralement élevé. Les maisons individuelles apparaissent bien souvent en blanc pour l'ascenseur : cet équipement n'aurait ici pas de sens.

Carte 1.7 : Équipement en ascenseur dans les immeubles.



Carte 1.8 : Équipement en chauffage central dans les immeubles.



Source : APUR,2019, traitement de l'auteur.

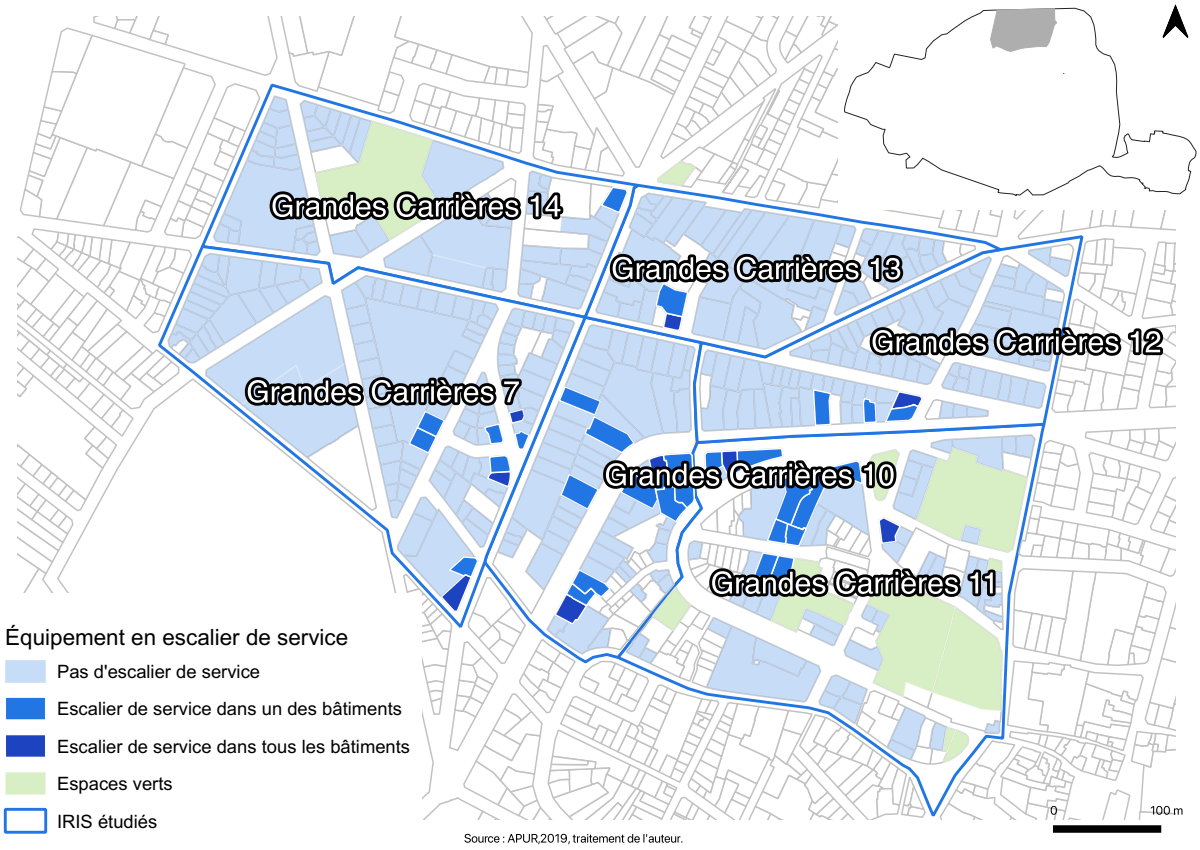
Comme on peut le deviner par la présence plus importante des ascenseurs dans GC10 et GC11 en 1968, les immeubles à vocation bourgeoise cumulent souvent tous les atouts. Ceux dont les appartements sont spacieux et dont les loyers sont élevés, qui disposent de chambres et d'un escalier de service disposent probablement dès l'origine de l'ascenseur et du chauffage central.

c) L'escalier et les chambres de service

Contrairement aux équipements précédents, la présence de l'escalier de service permet de caractériser les immeubles en dépit de leur évolution : il est peu probable qu'il ait disparu, et moins probable encore qu'il ait été ajouté à l'immeuble après sa construction. La carte suivante nous permet donc de repérer les immeubles qui disposent dès leur construction de cet équipement, signalant la présence du personnel de maison et l'appartenance bourgeoise des habitant·es d'origine. Là encore, un point important est à prendre en compte, pour une lecture fine des rapports sociaux à l'échelle de l'immeuble : la présence d'un escalier de service à l'échelle de la parcelle, qui est l'échelle de raisonnement pour la cartographie présentée, peut écraser une distinction entre l'immeuble sur rue, disposant de l'escalier de service, et l'immeuble sur cour n'en disposant pas. Cependant, les données disponibles étant à l'échelle du logement, elles permettent de repérer les immeubles ou cette différenciation est effective :

si un nombre significatif de logements est desservi par un escalier de service, et un nombre aussi significatif ne l'est pas, on peut en conclure la probable présence d'un immeuble sur cour sans escalier de service. Les chambres de bonne étant souvent exclue du service par cet escalier – ou parfois seulement accessibles par lui – il est rare que l'intégralité des logements soit desservie. Les chambres en question sont le dernier indice qui permet de présumer de la présence d'une population bourgeoise dans certains immeubles.

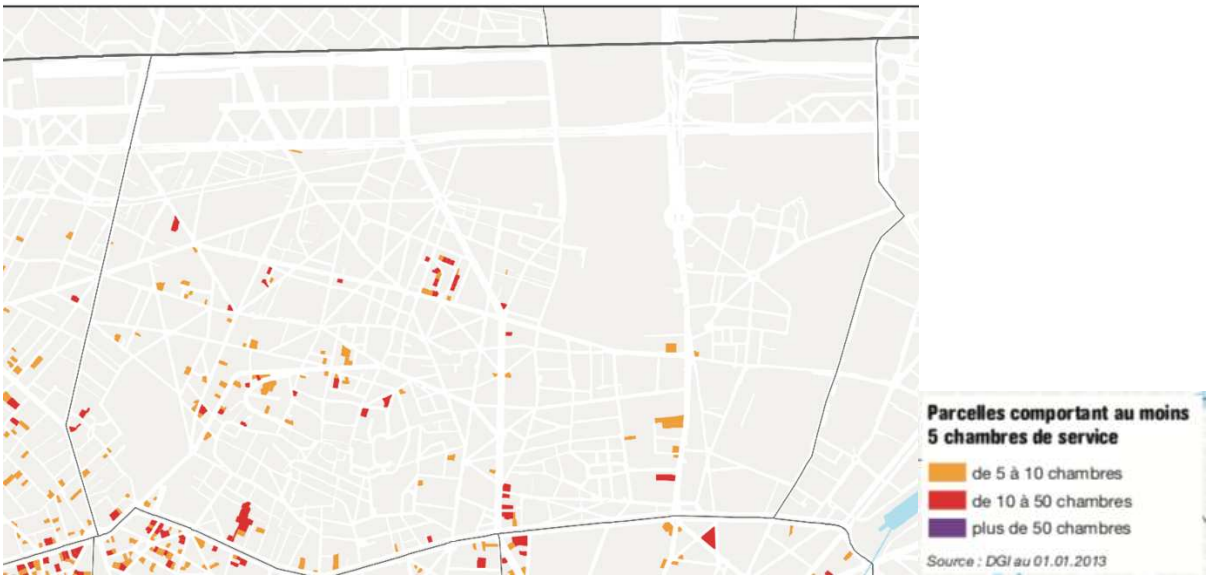
Carte 1.9 : Équipement en escalier de service dans les immeubles.



Si la présence d'un escalier de service signifie nécessairement que des chambres de service existent dans l'immeuble, la réciproque n'est pas toujours exacte et certains immeubles peuvent donc ne pas apparaître sur cette cartographie alors qu'ils disposent de chambres à destination du personnel. Les rares immeubles disposant de cet équipement sont situés dans les IRIS GC10 et GC11, et dans une moindre mesure GC7 et GC12, tandis qu'ils sont plus rares dans les deux autres IRIS, voire inexistants. Les deux premiers confirment donc leur vocation bourgeoise historique – cet équipement est toujours d'origine –, et ce d'autant plus que l'escalier de service n'est pas présent dans les maisons individuelles, dont on a vu qu'elles étaient particulièrement présentes dans ces sous-espaces. En fait, ce sont surtout l'avenue Junot et les rues Caulaincourt, Damrémont et Simon Dereure qui en bénéficient.

La géographie des chambres de bonne ou chambre de service[194] nous permet d'avoir une vision générale de leur répartition à l'échelle de l'arrondissement, confirmant également la présence d'un bâti semi-bourgeois dans notre zone d'étude. Seul le sud de la rue Ordener en présente, à deux ou trois exceptions près. D'autres concentrations notables existent rue de la Chapelle, boulevard Barbès et square de Clignancourt, caractérisés par un bâti similaire – dont une partie des immeubles appartiennent par ailleurs aux familles de promoteurs que nous évoquerons dans le chapitre 4. La méthodologie retenue ne permet cependant qu'une approche partielle de la réalité historique et contemporaine des chambres de service : la carte présente uniquement des parcelles qui comprennent plus de cinq chambres non transformées, ce qui tend à sous-estimer leur nombre réel, et notamment leur nombre historique.

Figure 1.47 : Parcelles comportant plus de 5 chambres de service.

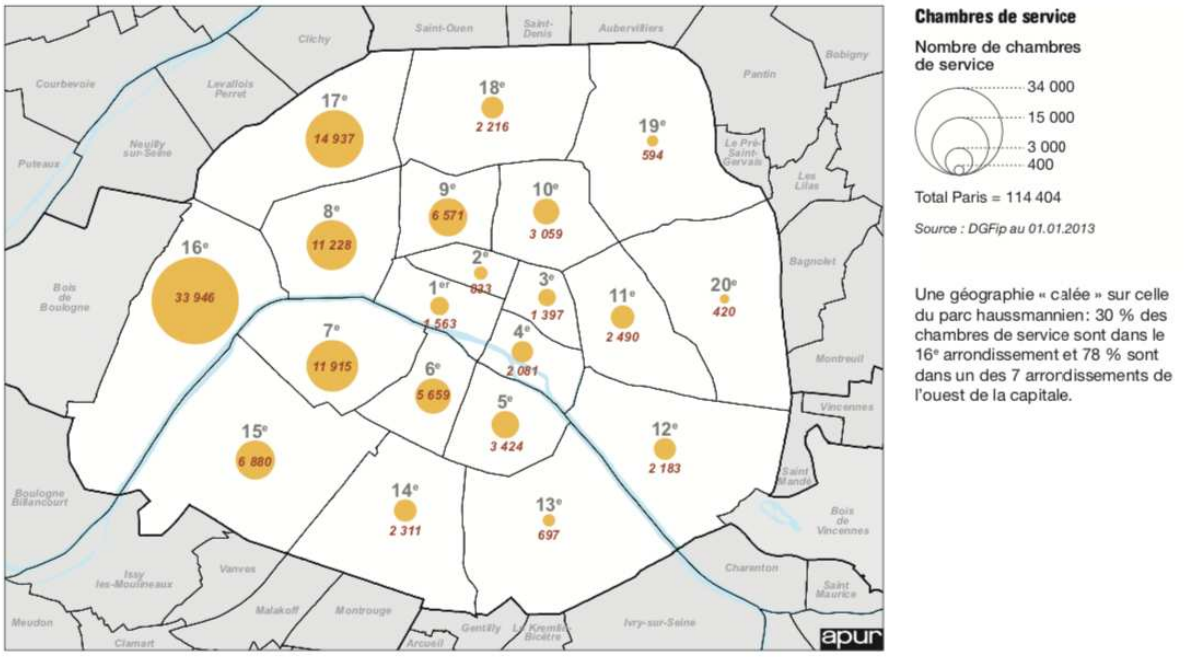


Source : APUR, 2015.

Là encore, le XVIII^e^ arrondissement, contrairement à sa réputation, n'est pas le dernier des arrondissements périphériques. Il en comporte ainsi beaucoup plus que les arrondissements périphériques réputés populaires, XIII^e^, XIX^e^ et XX^e^, et même plus que ces trois arrondissements réunis, qui en comptent 1 711 en totalité, contre 2 216 pour le XVIII^e^. Il confirme ainsi un rattachement pour une partie de ses caractéristiques bâties à « l'ouest » parisien.

[194] Atelier Parisien d'Urbanisme, *Les chambres de service à Paris : 85% sont inhabitées. Un potentiel pour développer l'offre de logements ?*, Paris, APUR, 2015.

Figure 1.48 : Répartition des chambres de service dans Paris.



Source : APUR, 2015.

Si les conditions de vie dans ces espaces relégués aux derniers étages des immeubles bourgeois se sont améliorées au cours du siècle, il s'agit encore de logements de moindre qualité, sauf en cas de transformations lourdes. À la période contemporaine, ces chambres n'accueillent généralement plus de personnel de maison destiné à servir la bourgeoisie mais peuvent toujours produire des cohabitations sociales à l'échelle de l'immeuble. Elles attirent des populations différentes du reste de l'immeuble, soit qu'elles soient des refuges pour des populations précaires qui s'y installent durablement, soit qu'elles servent de lieu de passage pour de jeunes habitant·es[195]. Cette différenciation dans le peuplement s'explique notamment par leur structure : de petite taille et souvent dénuées d'éléments de confort, elles comptent parmi les logements les moins désirables. Tous les équipements cités caractérisent des immeubles dont les standards d'habitation sont supérieurs à ceux des immeubles faubouriens : ils sont moins accessibles financièrement et symboliquement. Cependant, ils répondent à une demande sociale anticipée et leur présence s'explique en raison des acteur·trices de leur production, dont l'action sera analysée par la suite.

[195] David Lepoutre, « « Histoire d'un immeuble haussmannien ». Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois », *Revue française de sociologie*, 2010, Vol. 51, nº 2, p. 321-358.

CONCLUSION

Ce chapitre a montré en quoi la différenciation matérielle et sociale de l'habitat de notre espace d'étude l'inscrivait dans une tension entre l'est et l'ouest de Paris, et ce, tout au long du XX^e^ siècle. La typologie des façades présentée a permis de décrire de façon précise les paysages urbains : elle a identifié trois types de bâti : populaire, semi-bourgeois et moderne et mis en valeur la domination du second type.

L'analyse de la structure du parc de logements a ensuite montré que, si une bonne partie des façades renvoie aux représentations de l'ouest parisien, la composition du parc est en revanche plus proche de celle de l'est, malgré un plus fort taux d'équipement au début du XX^e^ siècle.

La mobilisation de plans, de photographies et l'étude de la répartition spatiale des équipements ont ensuite permis l'analyse du parc semi-bourgeois, confirmant les forts contrastes entre façades semi-bourgeoises et équipements intérieurs d'une part ; ainsi qu'une concentration dans certains sous-espaces du quartier – particulièrement GC10 et GC11 – des immeubles les mieux équipés, à destination de la bourgeoisie locale.

S'il est généralement admis que « l'architecture des immeubles, selon qu'elle est richement décorée ou pauvrement sobre »[196] est une indication des propriétés sociales des habitant·es, ce chapitre a contribué à nuancer ce propos, car les effets de façades peuvent être trompeurs. Si l'aspect de nombreux immeubles de notre quartier d'étude le distingue significativement des quartiers populaires de l'est parisien, leur organisation interne l'éloigne à son tour des quartiers bourgeois de l'ouest. À l'instar de la rue de la République à Marseille, il peut y avoir un décalage entre ce qui est visible depuis la rue et la réalité du peuplement historique et contemporain[197].

Ce sont donc les réalités matérielles des immeubles et de l'habitat, qui permettent de caractériser l'espace qui nous intéresse par son positionnement géographique et social « entre » l'est et l'ouest de Paris depuis une période longue. Ces dernières se traduisent aussi dans un marché local du logement, que nous proposons désormais d'étudier.

[196] M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot, « Paris : une mosaïque sociale menacée », art cit.
[197] S. Mazzella, « Chapitre 18 : Effets de quartier… à l'échelle de la rue », art cit ; Pierre Fournier et Sylvie Mazzella, « Chapitre 5. Un bâti bourgeois pour des élites de second ordre. » dans *Marseille, entre ville et ports : les destins de la rue de la République*, Paris, La Découverte, 2004, p. 103-119.

CHAPITRE 2. DE LA DIFFÉRENCIATION AU RATTRAPAGE : HISTOIRE D'UN MARCHÉ LOCAL DU LOGEMENT, 1900-2022.

INTRODUCTION

« L'habitat détermine beaucoup la population […] Ceux qui habitent rue Simplon, ils peuvent pas habiter rue Lepic » explique Irène, propriétaire d'un appartement place Jacques Froment. Ayant fait l'acquisition de deux appartements qu'elle a réunis dans un immeuble semi-bourgeois en pierre de taille à la toute fin des années 1980, elle possède aujourd'hui un bien d'une valeur estimée à environ 1 million d'euros, situé, comme elle l'exprime fièrement, dans le « carré d'or » du XVIII[e] arrondissement[198]. Retraitée de l'enseignement privé auprès d'élèves en difficultés d'apprentissage, née à quelques rues de son appartement actuel, elle semble très consciente des inégalités sociales particulièrement visibles dans l'arrondissement, qu'elle résume en distinguant celles et ceux qui peuvent ou ne peuvent pas accéder à un logement dans certaines rues. La transformation de son logement contribuera à en modifier certaines caractéristiques et partant, ses futur·es habitant·es : bien qu'elle regrette la hausse des prix de l'immobilier dans son quartier son action individuelle y aura contribué. Pour autant, toutes et tous les habitant·es d'un espace ne contribuent pas à sa modification structurelle de façon aussi directe : elles et ils subissent ou font avec des « formes urbaines [qui] emprisonnent du

[198] L'expression, qu'elle nous rapporte, vient de l'agent immobilier qui a estimé son bien.

passé »[199]. Les propriétaires peuvent avoir un impact plus important sur la matérialité urbaine : la construction sociale de ce statut juridique leur offre un droit sur l'espace de leur propriété. Dans le passé, les propriétaires achetaient un terrain et y faisaient bâtir un immeuble, selon des critères de rentabilité et de ciblage d'une clientèle : ils façonnaient un morceau de ville. Aujourd'hui, la monopropriété des immeubles est plus rare, et concerne encore plus rarement des propriétaires individuel·les : les propriétaires acquièrent un ou plusieurs appartement(s), qui donne(nt) un droit de vote dans le cadre de l'immeuble, et permet(tent), le cas échéant d'y mettre en œuvre des transformations physiques plus ou moins structurelles.

Ce chapitre vise à analyser la manière dont la différenciation matérielle des logements et des sous-espaces du quartier se reflète dans un marché local du logement, de plus en plus contraignant pour les habitant·es. Les structures matérielles et les prix ne sont en effet pas sans conséquence sur le peuplement et permettent d'aborder la manière dont les inégalités sociales prennent corps dans l'espace urbain : au-delà d'un effet de l'espace en tant que tel, ce sont en fait les rapports sociaux qui vont structurer ces inégalités[200]. La composition du parc de logements est une conséquence d'un jeu d'actrices et d'acteurs – souvent les propriétaires – qui l'ont produite[201] mais elle s'inscrit dans la durée, car les structures matérielles de la ville se transforment dans des temporalités différentes de ses usages[202].

La « crise du logement » à Paris est séculaire, quelles que soient les pressions démographiques qui s'exercent sur le parc de logements de la capitale[203]. Il en résulte, y compris à la période actuelle où la capitale perd des habitant·es, une tension extrême du marché du logement qui agit sur les prix de l'immobilier, particulièrement élevés. Bien que l'immobilier parisien n'ait pas toujours atteint les extrêmes qu'il connaît actuellement, les conditions de logements ont longtemps été mauvaises : la majorité du parc ne disposait pas des éléments de confort jusqu'à une période relativement récente[204], comme le chapitre précédent l'a montré. Il en résultait à la

[199] Bernard Lepetit, « L'appropriation de l'espace urbain : la formation de la valeur dans la ville moderne (XVIe-XIXe siècles) », *Histoire, économie et société*, 1994, vol. 13, nº 3, p. 551-559.
[200] Anne Clerval et Matthieu Delage (eds.), *Vivre à l'est de Paris : inégalités, mobilités et recompositions socio-spatiales*, Paris, L'Oeil d'or, 2019, 349 p.
[201] Elle résulte de choix dont nous restituerons les logiques dans les chapitres 3 et 4.
[202] Florence Bourillon, « Un immeuble dans Paris », *Cahiers d'Histoire*, 1999, nº 44, p. 591-611 ; Isabelle Backouche, « L'histoire urbaine en France. Nouvel objet, nouvelles approches », *Urban History Review*, septembre 2003, vol. 32, nº 1, p. 7-14.
[203] Même si on dispose d'un recul insuffisant à ce sujet, le fait que la ville perde actuellement des habitant·es n'a pas l'air d'exercer d'effet significatif sur les prix des logements. La hausse des taux d'intérêts relevée entre 2022 et 2024 semble en revanche provoquer une légère baisse des prix.
[204] En 1968, 43,1% des logements parisiens disposent d'une baignoire ou d'une douche. Les proportions s'élèvent à 63,8% et 77,5% en 1975 et 1982 la presque totalité en dispose en 1999 (94,5%). En 2019, cela concerne 98,7% du parc. Pour ce qui est du chauffage, la conversion est plus lente : les « autres moyens de chauffage » que le

fois une polarisation très forte du parc entre les logements sans confort et ceux qui en disposaient, mais surtout des conditions d'habitat très dégradées pour les classes populaires[205], régulièrement dénoncées par les élites soit par préoccupation humaniste, soit par cynisme : les classes populaires mal logées pouvaient représenter un danger pour l'ordre social, d'une part, leurs mauvaises conditions de vie provoquaient fréquemment des maladies parmi la main d'œuvre nécessaire au patronat, d'autre part. C'est dans ce contexte que sont nées diverses expérimentations autour du logement populaire, au cours du XIX^e^, puis du XX^e^ siècle, aboutissant à la création du logement à bon marché. Cependant, puisque le logement s'intègre à un marché – malgré les particularités de ce dernier, en raison des caractéristiques de cette marchandise impossible[206], la nécessité pour toutes et tous de se loger et l'intervention de l'État notamment – les produits qui sont proposés sur ce marché ont un prix. Ce prix conditionne l'accès à cette marchandise et permet donc à une population plus ou moins étendue d'y accéder. Le logement grève en effet plus ou moins le budget des ménages selon les époques : Maurice Halbwachs calcule qu'il représente 9 à 11 % du budget des ménages ouvriers en 1907 [207] alors que Danièle Voldman évoque plutôt 15 % avant 1914, en moyenne pour toute la population[208]. Ses chiffres pour les années qui suivent rejoignent ceux de Sabine Effosse, avec 3 % du budget des ménages français en 1940, contre 15 % dans d'autres pays d'Europe[209] et l'INSEE calcule aujourd'hui un taux d'effort pour le loyer qui oscille entre 32 % pour les plus défavorisé·es, 14,1 % pour les plus favorisé·es, s'établissant à 19,7 % en moyenne[210]. Les logiques de construction du marché du logement au niveau local sont le reflet des structures matérielles du parc et productrices d'inégalités sociales[211]. Bien que l'un des éléments qui participe de la formation des prix soit les coûts – foncier et construction – nous ne traiterons pas du second[212].

« chauffage central collectif ou individuel et tout électrique à radiateurs muraux » représentent 52,1% des logements en 1968. Ce n'est qu'en 1999 qu'ils deviennent réellement marginaux, représentant 8,7% des logements (encore 36% en 1982). En 2019, ils ont disparu (0 ,3%).
Source : Données harmonisées des recensements de la population 1968-2008 : Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur]. Le parc de l'arrondissement est légèrement en retard par rapport au reste de la ville.

[205] B.M. Ratcliffe et C. Piette, *Vivre la ville*, *op. cit.*
[206] C. Topalov, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, *op. cit.*
[207] M. Halbwachs, *L'Évolution des besoins dans les classes ouvrières*, *op. cit.*
[208] Danièle Voldman, « La loi de 1948 sur les loyers », *Vingtième Siècle, revue d'histoire*, 1988, vol. 20, n° 1, p. 91-102.
[209] Sabine Effosse, « L'enjeu économique de l'habitat collectif en France au temps des Trente Glorieuses », *Revue du Nord*, 2009, vol. 381, n° 3, p. 553-562.
[210] INSEE références, Les dépenses en logement des ménages, sur la base des données 2017, mai 2021 (lien).
[211] Anne Clerval et Yoan Miot, « Conditions de logement et inégalités sociales. » dans *Vivre à l'est de Paris : inégalités, mobilités et recompositions socio-spatiales*, Paris, L'Oeil d'or, 2019, p. 147-163.
[212] Nous renvoyons à ce propos aux ouvrages suivants : L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.* ; M. Lescure, *Les sociétés immobilières en France au XIX. siècle*, *op. cit.* ; M. Lescure, *Les banques, l'état et le marché immobilier*, *op. cit.* ; C. Topalov, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, *op. cit.*

Nous aborderons dans un premier temps de façon succincte les effets spéculatifs de la construction au début du XX^{e} siècle. Nous nous focaliserons ensuite sur le marché locatif entre le début du siècle et les années 1970, puis sur les prix de vente des logements des années 1980 à la période contemporaine. Nous terminerons par des études de cas, qui nous permettront d'observer les logiques décrites à l'échelle de l'immeuble.

I- SPÉCULATION ET PRIX DU FONCIER AU DÉBUT DU XX^{E} SIÈCLE DANS UN QUARTIER PÉRIPHÉRIQUE

Comme cela a été évoqué précédemment, nous n'étudions pas la formation des prix de la marchandise logement à travers l'étude des coûts. Les opérations spéculatives des investisseurs sous Haussmann et ultérieurement ont déjà fait l'objet de nombreuses recherches[213]. Ce qui nous intéresse à propos des prix du foncier n'est donc pas leur augmentation continue en raison de la spéculation, mais plutôt la manière dont cette augmentation est nivelée par la valorisation plus ou moins grande des adresses. On assiste ainsi à une valorisation graduelle du sommet vers le bas de la butte. Cette valorisation s'inscrit alors dans les formes urbaines, puisqu'elle se répercute sur les structures bâties. Bien que nous n'ayons pas produit de base de données précise concernant la valeur du foncier, nous pouvons donner un éclairage général à partir des éléments contenus dans la *Réforme du bâtiment*, une revue d'architecture qui publie des articles sur les nouvelles constructions, puisqu'elle fournit quelques informations sur les prix d'achat des terrains[214]. La surreprésentation de la construction (semi-)bourgeoise dans *la Réforme* nous a paru justifier de ne pas utiliser comme base de départ de construction des séries les immeubles présentés dans la revue. Nous lui avons donc préféré les immeubles présents dans d'autres sources. Cependant, la comparaison entre ces différentes sources permet de juger de leur fiabilité respective : les éléments présents dans la *Réforme du bâtiment* peuvent être comparés avec ceux des archives administratives.

Les articles montrent une valorisation très différente de certaines adresses, les rues Caulaincourt, Damrémont et Félix-Ziem sont celles dont les terrains sont les plus élevés, face aux rues Joseph-de-Maistre et Carpeaux où les terrains sont moins onéreux. Les premières sont situées au plus proche du haut de la butte, tandis que les secondes en sont plus éloignées. En comparant ces prix à d'autres éléments trouvés dans des affiches d'adjudications par exemple, on se rend compte que la tendance générale est à la hausse : certains terrains sont mis à prix aux alentours de 50 à 65F au début du siècle et il est rare de dépasser les 100F d'une façon générale, y compris sur les adresses les plus recherchées. Le développement du quartier appelle

[213] Sur ce sujet, voir Elsa Jamet, *Au cœur du système haussmannien : Henri Blondel (1821-1897), architecte, entrepreneur et financier*, Thèse pour le doctorat d'histoire de l'art, sous la direction de Jean-Baptiste Minnaert, Sorbonne Université, Paris, 2022 ; Annie Térade, « Le « nouveau quartier de l'Europe » à Paris », *Histoire urbaine*, 2007, n° 19, nº 2, p. 11-29 ; F. Bourillon, « Un immeuble dans Paris », art cit ; Jean Autin, *Les Frères Pereire. Le bonheur d'entreprendre*, Paris, Perrin, 1984, 470 p ; M. Lescure, *Les sociétés immobilières en France au XIX. siècle*, *op. cit.* ; M. Lescure, *Les banques, l'état et le marché immobilier*, *op. cit.*

[214] Des éléments de présentation de la source sont disponibles dans le chapitre 1.

manifestement un certain nombre d'investisseurs qui font grimper les prix[215], puisqu'ils atteignent ensuite rapidement des montants plus élevés. À la même période, les prix varient fortement d'un arrondissement à un autre, voire même entre certaines rues ou certains terrains dans le même arrondissement[216]. Les adresses mentionnées sont situées dans le centre de la distribution observée par Alexis Markovics[217] : sans atteindre les extrêmes des belles adresses du XVI^e^ arrondissement, elles demeurent relativement plus chères que celles des XIX^e^, du XV^e^ et du XII^e^ arrondissements[218].

Tableau 2.1 : Prix des terrains au début du XX^e^ siècle.

Adresse	**Prix d'achat des terrains au m² (en francs)**	**Date de publication de l'article**
48, rue Joseph-de-Maistre	90	25/03/1900
61, rue Joseph-de-Maistre	120	24/04/1902
9, rue Carpeaux	75	14/01/1904
39T, rue Damrémont	180	28/04/1904
1B, rue Félix-Ziem	300	09/08/1907
1, rue Félix-Ziem	280	16/04/1908
68, rue Joseph-de-Maistre	148	10/11/1910
115-117, rue Caulaincourt	200	02/11/1911

Source : La Réforme du bâtiment, BnF JO-9051.

Ces prix dessinent une géographie symbolique des espaces, confirmée par les évolutions contemporaines du foncier et des loyers : le « haut » de la butte est plus recherché que ses contreforts, dès la période d'urbanisation, ce qui a des effets sur les immeubles qui y sont construits et sur le peuplement : les appartements les plus spacieux, les plus confortables, sont proposés dans ce qui correspond aujourd'hui aux IRIS Grandes Carrières 10 et 11[219]. Les logements proposés sur le haut de la butte sont plus onéreux que ceux proposés sur le bas.

La dimension économique qui impacte les phénomènes d'évolution urbaine et de changement du peuplement d'un espace ne s'arrête pas au prix des terrains : elle passe notamment par la formation des prix du logement, qui repose d'abord sur sa valeur d'usage, mais aussi sur sa valeur symbolique. Le logement répond à des pressions marchandes très fortes, en tout cas,

[215] Alors que la création du pont Caulaincourt, en 1888, est vue comme une manière de revaloriser le quartier, son effet ne sera que tardif, après le début du XX^e^ siècle.
[216] A. Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien*, *op. cit.*
[217] *Ibid.*, p. 196.
[218] A. Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien*, *op. cit.*
[219] Dans une moindre mesure, les IRIS Clignancourt 8 et 12 sont également concernés par cette valorisation ancienne : la rue Caulaincourt se poursuit notamment dans ces deux IRIS.

pour le parc privé[220]. Cependant, il est difficile de proposer une analyse exhaustive des prix sur l'intégralité de la période qui nous intéresse, quand bien même le découpage géographique est limité. En raison du nombre de logements concernés, de leur possible évolution, et surtout de la discontinuité des sources, ainsi que, parfois, de leur imprécision, le tableau dressé n'est que partiel et imparfait sur le marché local du logement, inscrit par ailleurs dans un marché du logement parisien. Il s'agit donc de considérer avec recul les éléments de ce développement, bien que nous tachions de les mettre en regard de données de contexte, qui permettent alors d'observer spécificités de cet espace et logiques globales.

Les sources pour analyser l'évolution des prix du logement sur plus d'un siècle sont nombreuses et diverses, mais aucune ne permet une analyse localisée à une échelle fine comprenant loyers et prix d'achat des logements. Il n'y a que peu d'études de synthèse sur le prix du logement parisien sur le temps long[221], les données de contexte sont donc rares. Ces travaux permettent toutefois d'obtenir quelques éléments généraux. Par ailleurs, la systématisation de la collecte des données tend à limiter la finesse de celles qui sont disponibles : les données au quartier remplacent celles à l'immeuble. Les sources se modifient et disparaissent, il faut en tenir compte, puisqu'elles s'imposent aux chercheur·ses[222]. C'est donc à partir de sources variées qu'il nous faut recomposer l'évolution de ces prix. Un des effets de cette recomposition est de rendre impossible l'analyse conjointe du marché de la location et de l'acquisition tout au long de la période qui nous intéresse.

[220] Le parc social n'est pas sans subir les pressions du marché, notamment au regard des coûts de construction et du foncier.
[221] À l'exception notable des travaux de Jacques Friggit, et de Françoise Marnata, cités par L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.*.
[222] Bien souvent, les données sont théoriquement disponibles mais ne sont pas mobilisables à l'échelle la plus fine pour des raisons de secret statistique.

II-LE MARCHÉ LOCATIF LOCAL SUR LE TEMPS LONG : 1914-2022

Si l'étude des loyers apparaît comme parfaitement légitime au début du XXe siècle, quand l'immense majorité de la population urbaine est locataire et serait encore pertinente à l'heure actuelle, où Paris compte environ 45 % de locataires dans le parc privé, elle ne nous est pas permise par les sources : les données actuellement disponibles sur les loyers sont limitées[223]. À l'inverse, traiter de l'évolution des prix d'achat n'aurait pas nécessairement de sens dans notre approche au début du XXe siècle, mais pourrait en avoir à partir de l'après-Seconde Guerre mondiale. La copropriété moderne est en effet créée par la loi du 28 juin 1938[224] : si elle est une forme particulièrement fréquente en milieu urbain à la période contemporaine, elle se développe en fait plutôt à partir des années d'après-guerre – entre autres à travers le logement aidé – mais plus largement, elle est portée par les pouvoirs publics comme une façon de faire participer les ménages français à l'amélioration des conditions d'habitat[225]. Le modèle de la monopropriété qui était alors dominant tend à s'affaiblir, le taux de propriétaires-occupant·es commence à croitre[226]. Étudier les loyers en parallèle des prix d'acquisition à partir des années 1950 serait donc idéal pour embrasser l'ensemble du marché du logement. Cependant, en l'absence de sources, il faut nous contenter de quelques éléments de contexte jusqu'aux années 1990, où nous avons eu accès à des données plus précises.

Aussi, nous passons d'une étude élaborée à partir des loyers ou valeurs locatives[227] du début du XXe siècle aux années 1970 environ, à une étude basée sur les prix d'achat à partir des années 1990 et jusqu'à la période contemporaine. Cette partie est par ailleurs traitée de façon plus fine à partir de 2014, là encore, en raison de la non-disponibilité des données sur la période qui précède. Ponctuellement, nous pourrons faire référence à des prix d'achat ou des montants de

[223] L'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) publie des statistiques à l'échelle du quartier administratif, ce qui ne permet pas de restituer les différences importantes qui existent à des échelles plus fines.
[224] Journal officiel de la République française. Lois et décrets (version papier numérisée) n°0152 du 28/06/1938, Légifrance (lien).
[225] S. Effosse, « L'enjeu économique de l'habitat collectif en France au temps des Trente Glorieuses », art cit.
[226] Catherine Bonvalet, *Désirs des Français en matière d'habitation urbaine : une enquête par sondage de 1945*, Paris, Éditions de l'INED (Institut national d'études démographiques), 2019, 125 p.
[227] Le site impots.gouv.fr définit ainsi la valeur locative : « niveau de loyer annuel théorique que la propriété concernée pourrait produire si elle était louée.
C'est l'une des bases servant au calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.
Elle est calculée forfaitairement à partir des conditions du marché locatif de 1970 (1975 pour les DOM) pour les propriétés bâties et de 1961 pour les propriétés non bâties.
Cette valeur locative 70 est modifiée par des coefficients forfaitaires d'actualisation et de revalorisation » lien.
Le loyer, quant à lui, est défini par l'INSEE de la façon suivante : « somme versée par un locataire en contrepartie de la jouissance d'un logement » lien.

loyers, respectivement sur la période antérieure et ultérieure, en mobilisant d'autres sources impossibles à traiter en série.

Alors qu'on connait l'importance de la question du logement dans les villes, les travaux qui analysent son prix sur le long terme sont relativement peu nombreux. Par ailleurs, alors que la valorisation des prix de l'immobilier parisien depuis le début des années 2000 est un fait constaté et bien souvent analysé autour des questions relatives à la gentrification[228], rares sont les études qui proposent à la fois des éléments contextuels sur la valorisation et l'éclairage local qui sert l'analyse. Anaïs Collet évoque par exemple la valorisation du XX^e^ arrondissement et de Montreuil, mais sans nécessairement analyser les différentes échelles et les nuances observables dans le cadre de cette valorisation[229].

Nous avons déjà pointé un certain nombre de limites quant à l'entreprise proposée ici. L'analyse doit être considérée avec recul et ne peut pas être généralisée à l'intégralité du parc de logements parisien. Cependant, la relative importance de notre échantillon nous permet de tirer des pistes générales qui gagneraient à être étoffées et retravaillées dans le cadre de travaux ultérieurs[230].

L'objectif de ce développement n'est pas de proposer des indices généraux, mais de montrer que la diversité et les caractéristiques des immeubles et logements évoquées dans les développements précédents ont des effets très forts sur la dispersion des loyers dans notre zone d'étude. Par ailleurs, il s'agit aussi de montrer comment l'inscription dans les logiques constructives post-haussmanniennes explique des niveaux de loyers qui semblent relativement élevés pour un quartier périphérique réputé populaire. Pourtant, l'étude des loyers ne peut être exhaustive en raison de la diversité des sources et de leur relative incomplétude.

Les séries de loyers proposées permettent de démontrer plusieurs choses : d'une part, la permanence dans le temps d'une dispersion des prix du logement, liés en partie aux caractéristiques contrastées du parc de logements qui viennent d'être décrites ; d'autre part, un effet de rattrapage d'une partie de ce parc, dont la valorisation a été majeure, dans le cadre de processus d'embourgeoisement et de gentrification. Ces deux éléments n'empêchent pas une

[228] Anaïs Collet, *Rester bourgeois : les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte, 2015, 282 p ; Anne Clerval, *Paris sans le peuple : la gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte Poche, 2016.

[229] Anaïs Collet, *Générations de classes moyennes et travail de gentrification : changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Jean-Yves Authier, Université Lumière Lyon II, Lyon, 2010.

[230] Une comparaison avec d'autres quartiers périphériques ou la création d'une base de données loyers pour le XX^e^ siècle pourraient par exemple être envisagées. Une approche pluridisciplinaire sur ces questions permettrait de produire un travail plus rigoureux d'un point de vue économétrique.

différenciation persistante, en plus de la structure physique du parc, produisant des formes de cohabitations socio-spatiales qui évoluent dans le temps. En creux, l'étude des prix des loyers permet aussi de documenter l'impact des propriétaires sur la ville : ce sont elles et eux qui décident des loyers, en fonction de leurs calculs de rentabilité.

1. Une approche des montants de loyers à travers la revue *La Réforme du bâtiment*

Compte tenu des caractéristiques des immeubles présentés par *la Réforme du bâtiment*, évoquées dans le chapitre 1, il faut avoir en tête que, malgré les affirmations des auteurs des articles, les logements en question ne s'adressent pas à toutes les populations. Lorsqu'ils évoquent des loyers modestes, c'est la construction bourgeoise qu'ils prennent en référence, et pas la construction ouvrière[231] : la localisation concentrée dans les quartiers périphériques, essentiellement ouest ; la typologie des immeubles ; le nom des architectes cités en sont autant d'indices. Ainsi, si de fait, à prestations comparables, les loyers sont considérablement plus élevés dans les XV^e^, XVI^e^ et XVII^e^ arrondissements – on peut conclure ici d'un « effet quartier » –, les immeubles du XVIII^e^ arrondissement qui sont présentés dans cette revue sont plutôt destinés à une clientèle de type classe moyenne, comme le montrent les montants de loyers pressentis dans les immeubles qui sont traités. Tous les articles ne donnent pas d'estimation des montants de loyers, aussi, ceux que nous évoquons sont les seuls qui les mentionnent.

La tendance générale des prix est à la hausse, suivant la hausse des prix du foncier : la spéculation a un effet sur les catégories de logements proposés. Les causes peuvent être multiples : il peut s'agir d'un effet d'emplacement ; d'un effet de temporalité ou bien encore d'un effet matériel. La temporalité est la cause la plus simple à expliciter : à mesure des années, les prix des loyers ont tendance à augmenter. Les constructions les plus anciennes proposent généralement des logements moins chers que les plus récentes. Les causes matérielles sont aussi facilement objectivables : les équipements des logements ont des effets sur leurs prix. Le niveau d'équipement a par ailleurs tendance à s'améliorer au fil du temps : les constructions de 1910 sont mieux équipées que celles de 1880. L'emplacement est quant à lui plus complexe : il peut être plus ou moins valorisé, comme nous l'avons vu à propos des prix des terrains. Mais il est

[231] Rappelons ici qu'en 1904, le loyer moyen parisien est situé aux alentours de 500F annuels, le loyer ouvrier étant normalement inférieur à cette somme. Les loyers seront évoqués de façon plus détaillée dans la deuxième partie de ce chapitre. Il est toujours estimé, en 1911, à 500F au maximum : Paul Meuriot, « Le livre foncier de Paris 1911. Étude démographique et économique. », *Journal de la Société de statistique de Paris*, 1913, n^o^ 54, p. 364-407. BnF, 4-LK7-40083.

difficile de savoir si ce sont les réputations des adresses qui poussent la construction de logements mieux équipés dans certaines rues et ainsi tirent les prix des logements vers le haut, ou bien si à l'inverse la construction de quelques immeubles fait grimper les prix et la valorisation des lieux. Quoi qu'il en soit, on construit dans cet espace, à mesure que les années passent, pour une clientèle de plus en plus favorisée. C'est en tout cas un type de construction plutôt haut-de-gamme qui est mis en avant dans la revue.

Tableau 2.2 : Loyers estimés par immeuble dans le quartier au début du XX^e siècle.

Loyers **Adresse (année de publication)**	**Moyenne***	**Type**1**	**Type 2**	**Type 3**	**Type 4**
48, rue Joseph-de-Maistre (1900)	*475*	500	450		
61, rue Joseph-de-Maistre (1902)	*667*	800	700	500	
9, rue Carpeaux (1904)	*615*	750	480		
70, rue Lamarck (1904)	*750*	1 000	500		
79, rue Caulaincourt (1905)	*950*	1 100	800		
95, rue Caulaincourt (1906)***	2 000				
12, rue Félix-Ziem (1907)	*1 650*	1 800	1 500		
1B, rue Félix-Ziem (1907)	*700*	1 100	800	550	350
1, rue Félix-Ziem (1908)	*2 225*	2 500	2 000		
6, rue Armand Gauthier (1908)	*750*	800	700		
33-35-37, rue Damrémont (1908)	2 000				
115-117, rue Caulaincourt (1911)	*1 600*	2 200	1 000		
3, rue Coysevox (1913)****	1 400				
	1 214				

Source : La Réforme du bâtiment, BnF JO-9051

* En italique, les moyennes ont été calculées par nous. En police standard, elles sont publiées par *La Réforme du bâtiment*.

** Les types correspondent non pas à un nombre de pièces ou à des caractéristiques qui seraient les mêmes en fonction des immeubles, mais plutôt à un classement général. Le type 1 correspond au plus grand appartement sur rue, le type 4 au plus petit, sur cour.

*** Il s'agit en fait probablement du 91, rue Caulaincourt.

**** Il s'agit en fait probablement du 1, rue Coysevox.

Parmi les adresses présentées par la revue, seul l'immeuble du 48, rue Joseph-de-Maistre propose des loyers qui correspondent au loyer « ouvrier » d'alors, moins de 500 francs annuels. C'est naturellement en grande partie un effet de source, mais pas seulement : à titre comparatif, nous proposons quelques immeubles situés dans d'autres arrondissements, dans le tableau qui suit. Nous avons sélectionné des immeubles aux prestations plus ou moins comparables, car d'autres immeubles, notamment situés dans les quartiers de l'ouest bourgeois proposent des loyers beaucoup plus élevés. Les arrondissements périphériques proposent aussi quelques fois des immeubles qui se rapprochent de ceux de l'ouest : c'est le cas du quartier de la place de la Nation ou du quartier des Buttes Chaumont par exemple.

Tableau 2.3 : Loyers estimés par immeuble dans d'autres arrondissements au début du XX^e siècle.

Loyers **Adresse (année de publication)**	**Moyenne**	**Type 1**	**Type 2**	**Type 3**
25, avenue Rapp (VII^e arrondissement, 1900)	1 700			
107, rue Duhesme (XVIII^e arrondissement, 1903)	*483*	675	400	375
14, rue de l'Encheval (XIX^e arrondissement, 1904)	400			
19, rue de Reuilly (XII^e arrondissement, 1904)	*650*	700	500	
8, rue Rosa Bonheur (XV^e arrondissement, 1904)	*1 500*	1 800	1 200	

Source : La Réforme du bâtiment, BnF JO-9051.

Il existe dans le XVIII^e arrondissement d'autres immeubles aux caractéristiques similaires. Notons par exemple l'ensemble des rues de Trétaigne et Lapeyrère qui sont composées d'immeubles semi-bourgeois, avec des loyers plus élevés encore, aux alentours de 3 000 francs. Cependant, d'autres immeubles dans l'arrondissement ne bénéficient pas des mêmes prestations : le 107, rue Duhesme ne fait l'objet que d'une description très sommaire du bâtiment et des appartements, l'article se concentrant sur les aspects techniques, évoquant « ces constructions édifiées suivant le nouveau règlement, les grandes cours de 50 mètres de surface et plus, et les courettes 8m. et au-dessus »[232]. Les adresses présentées dans la revue font donc mention d'immeubles dont les montants de loyers sont relativement élevés : en moyenne plus de deux fois le montant du loyer ouvrier. Cette conclusion est d'autant plus significative si on considère que les dépenses réelles concernant le logement pour les ouvriers se situent plutôt en-dessous de 500F annuels, puisqu'une minorité d'entre eux sont en mesure de dépenser 500F ou davantage[233]. D'autres sources que la *Réforme* permettent d'obtenir des éléments relatifs aux montants de loyers, autorisant une approche moins centrée sur la construction semi-bourgeoise, mais aussi une vision longitudinale.

Encadré 3. Les sources fiscales : Calepins du cadastre et Fichier immobilier

Documents administratifs dont la production a été mise en œuvre par la préfecture de la Seine, les calepins du cadastre sont des sources visant à dresser les impôts fonciers : ils contiennent donc diverses informations relatives au bâti, ainsi que des éléments relatifs aux propriétaires, locataires/occupant·es de l'immeuble et aux montants perçus et dus par les propriétaires. Remplis de façon irrégulière, ces documents permettent toutefois de reconstituer des séries de loyers ou de valeurs locatives sur la période longue[234].

Le Fichier immobilier n'a pas le même objectif : constitué après la Seconde Guerre mondiale par la même administration, il est destiné à enquêter sur les conditions de logement et

[232] Article du 16 juillet 1903, *La Réforme du bâtiment*, BnF JO-9051.
[233] A. Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien*, *op. cit.*
[234] A.M. Yates, *Selling Paris*, *op. cit.* Alexia Yates décrit les calepins du cadastre qu'elle a mobilisés dans son enquête et explique la difficulté de naviguer dans ces documents évolutifs.

l'occupation des locaux, visant à d'éventuelles réquisitions de ceux qui seraient sous-occupés. Aussi, les propriétaires ou gestionnaires de biens doivent signaler à l'administration la vacance des logements ou le départ de leurs locataires. Divers documents administratifs comportent donc des éléments sur le montant du loyer des précédent·es locataires. Bien que disponible sur une plus courte période que les Calepins du cadastre, le Fichier immobilier a l'intérêt lui aussi de présenter des montants de loyer et non plus des valeurs locatives. Il n'est cependant très complet que dans l'immédiat après-guerre : le nombre de logements dont on connaît les loyers à partir des années 1960 se réduit.

Les documents fiscaux font état de la valeur locative des appartements : ils permettent donc à la fois de contextualiser les articles de *la Réforme*, bien qu'on ne puisse savoir quel document est plus proche du montant de loyer effectivement payé par les locataires. Dans le cas de la revue, c'est un loyer estimé, dans le cas des calepins du cadastre, c'est une valeur locative, calculée à partir d'éléments objectifs caractérisant le logement[235]. Cette dernière n'est qu'un indicateur de la réalité du marché locatif parisien. En comparant avec les données générales, notamment sur le logement ouvrier, on peut considérer que les immeubles se rapprochent ou s'éloignent plus ou moins d'une clientèle cible « ouvrière ».

Tableau 2.4 : Valeurs locatives par immeuble dans le quartier.

Valeur locative 1914 Adresse*	**Moyenne**	**Type** 1**	**Type 2**	**Type 3**	**Type 4**
48, rue Joseph-de-Maistre	522	639	475	175	
9, rue Carpeaux	540	656	479	485	
70, rue Lamarck	393	595	377	208	
79, rue Caulaincourt	579	882	603	252	
95, rue Caulaincourt***	1 720				
12, rue Félix-Ziem	636	1 080	493	337	
1B, rue Félix-Ziem	700	1 100	800	550	350
1, rue Félix-Ziem	1 410	2 000	820		
6, rue Armand Gauthier	617	878	650	325	
33, rue Damrémont	1 567				
3, rue Coysevox****	1 175	1 300	850	?	
	896				

Sources : AP D1P4 4206, 4215, 4217, 4234, 4249, 4258,4260.

* Les adresses qui ne figurent pas dans le tableau sont lacunaires dans les sources fiscales.

** Ici, les types prennent en compte le nombre de pièces : ils n'existent pas dans la source en tant que tels.

*** Comme vu plus haut, il s'agit probablement du numéro 91 de la rue.

**** Comme vu plus haut, il s'agit probablement du numéro 1 de la rue.

Les valeurs locatives présentées ici sont donc beaucoup plus proches pour la plupart du loyer ouvrier : même si toutes ne sont pas situées en-dessous de ce loyer, elles s'en approchent plus que les estimations de la *Réforme du bâtiment*. Néanmoins, la valeur locative moyenne y est

[235] F. Bourillon, « Un immeuble dans Paris », art cit.

assez largement supérieure. Notons toutefois que cette valeur ne prend pas en compte le nombre réel de logements disponibles, ce qui a pour effet de l'augmenter de façon artificielle, puisqu'il y a dans le parc davantage de petits que de grands logements.

La fiabilité de cette revue quant à la précision des adresses n'est pas toujours totale, aussi, il n'est pas impossible que certains immeubles mentionnés dans la revue soient en fait situés quelques numéros plus loin, ce qui pourrait expliquer une partie du décalage des valeurs locatives mentionnées dans les calepins du cadastre par rapport aux loyers évoqués dans les articles. On ne peut cependant pas exclure les hypothèses suivantes : la revue étant à vocation promotionnelle, il se peut qu'elle estime les loyers plus hauts qu'à leur valeur réelle, peut-être dans le but de valoriser ces constructions ; l'autre hypothèse étant que la valeur locative de 1914 disponible dans les calepins du cadastre soit déjà déconnectée des montants réels des loyers payés par les locataires. La composition des immeubles dépeinte dans la revue n'est pas non plus toujours égale à celle qui est faite par l'administration dans ses documents fiscaux. Le décalage entre le montant de loyer moyen présenté par la revue sur ces différents immeubles et le montant moyen des valeurs locatives est d'environ 300F par an. Les deux immeubles dont les éléments manquent n'auraient sans doute pas un impact énorme sur les chiffres : l'un étant sans doute au-dessus de la moyenne et l'autre au-dessous, on peut imaginer qu'ils se compenseraient plus ou moins. Les loyers proposés par la revue semblent donc surestimés, mais on voit malgré tout que les appartements les plus spacieux et les plus confortables ont des valeurs locatives qui dépassent plus ou moins largement le loyer ouvrier. Les plus petites valeurs locatives s'élèvent d'ailleurs à 200 ou 250F dans ces immeubles, qui disposent généralement d'un niveau de confort légèrement supérieur aux logements disponibles dans les immeubles plus anciens, dont les valeurs locatives sont inférieures encore. Ces dernières, bien qu'on puisse s'interroger sur leur réelle corrélation avec les montants de loyers permettent tout de même – lorsqu'elles sont traitées en série – d'analyser finement les différenciations sociales qui s'orchestrent à travers l'habitat dans notre quartier d'étude.

2. Différenciation sociale par l'habitat : valeurs locatives dans l'habitat collectif[236]

Afin de proposer une analyse relative aux loyers sur la longue durée, nous avons produit une base de données en nous appuyant sur différentes sources. Nous avons sélectionné 48 adresses et avons relevé de façon systématique les informations quant à la valeur locative des différents locaux qui composent les immeubles, pour trois années : 1914, 1945 et 1974. Les données de 1914 et 1974 sont issues des calepins du cadastre et sont des valeurs locatives, tandis que celles de 1945 sont issues du fichier immobilier et sont des montants de loyers. La base de données ainsi constituée propose des éléments concernant 1 396 logements, dont certains sont situés dans des immeubles exclus des analyses statistiques présentées sur les structures de l'immobilier des 6 IRIS qui composent notre zone d'étude, décrites au chapitre 1[237]. Délibérément contrastée, notre sélection se justifie entre autres par les sources. Les immeubles sur lesquels nous avions trouvé des états locatifs au moment d'une vente en adjudication constituaient ainsi une première sélection. Cependant, contrairement aux documents fiscaux ou administratifs, les données issues des adjudications ne concernent pas les mêmes années de référence et ne peuvent donc pas être comparées aussi facilement : les informations issues de ces états locatifs n'ont donc généralement pas été retenus. Les dénombrements de population, particulièrement celui de 1926, qui sera traité dans le chapitre 5, ont permis également de repérer des concentrations de populations spécifiques dans certains immeubles, qu'il s'agissait alors d'analyser à travers l'étude des loyers. Ainsi, la forte spécialisation en ouvrièr·es, employé·es, ou professions libérales, ou à l'inverse, le contraste très fort entre deux corps de bâtiments dans certains immeubles ont pu justifier leur intégration à la base de données. Enfin, la plus grande stabilité dans la forme matérielle des immeubles semi-bourgeois dans le temps explique leur sélection : la disparition d'immeubles populaires à l'issue du renouvellement urbain ne permet pas leur étude sur toute la période. Ces différents éléments expliquent la surreprésentation légère des appartements semi-bourgeois dans notre base de données. Cette surreprésentation pose possiblement un problème pour une généralisation des résultats sur le niveau des montants de loyers ou valeurs locatives, ou bien pour l'analyse de leur évolution. Elle ne remet cependant pas en cause le résultat général relatif à la différenciation sociale très forte en fonction des adresses, des rues, voire même des immeubles situés sur la même parcelle.

[236] Nous avons retenu ici seulement les immeubles de logement collectif : il ne nous apparaissait pas pertinent d'évoquer dans le cadre de cette analyse les maisons individuelles. Les données sont toutes tirées des cotes mentionnées dans volume 2, liste des sources.
[237] Il s'agit essentiellement des numéros pairs de la rue Marcadet.

Encadré 4. Les adjudications

Les adjudications ou ventes judiciaires sont souvent utilisées pour estimer le prix de vente des immeubles, malgré les limites qu'elles peuvent présenter[238]. Cependant, nous en proposons une utilisation différente de celle qui en est généralement faite, puisque nous choisissons non pas de nous intéresser aux prix de vente, qui sont généralement considérés comme inférieurs aux prix de marché, mais aux états locatifs qui sont disponibles avec certaines affiches d'adjudications, pour analyser le montant des loyers. Il s'agit évidemment d'une approche limitée et qui n'est pas généralisable à grande échelle, mais complémentaire des autres sources, et surtout, qui permet d'obtenir des montants de loyers réels, certaines des autres sources mentionnant sans préciser des valeurs locatives ou des loyers.

Nous ne disposons pas d'une information exhaustive sur les 1 396 logements présents dans la base de données, pour les trois années. Cependant, les logements pour lesquels nous ne disposions d'information que pour une seule année ont été éliminés de l'analyse, aussi, nous disposons *a minima* de deux valeurs pour chaque logement. La base est ainsi composée de 1 243 valeurs pour 1914, 1 264 valeurs pour 1945 et 1 216 pour 1974, soit presque 90 % des valeurs sur les trois occurrences, ce qui permet une analyse robuste[239]. Elle se décompose ainsi :

Tableau 2.5 : Répartition des logements dans la base de données.

Type de logement	Effectifs	Proportion
Chambre	72	5,2 %
T1	305	21,9 %
T2	546	39,1 %
T3	290	20,8 %
T4	101	7,2 %
T5 et plus	82	5,9 %
Ensemble	1 396	100 %

Source : AP D1P4 ; 3184W, traitement par l'auteur. Lecture : Sur les 1 396 logements que compte notre base de données, 546, soit 39,1 % sont des deux pièces.

On observe une légère sous-représentation des grands appartements et des trois pièces par rapport à la réalité du parc du quartier d'étude, qui peut compenser la sélection des immeubles semi-bourgeois. À l'exception des chambres, pour lesquelles les données sont plus nombreuses sur la dernière année observée, la distribution des valeurs manquantes reste relativement linéaire sur les trois observations – aux alentours de 80-90 %. L'absence de certains types de logement en fonction des périodes n'a pas nécessairement la même signification : les immeubles bourgeois comptent toujours des chambres de service au dernier étage, dont les

[238] L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.*
[239] 1914 est l'année prise en référence pour la description des types de logements.

données ne sont pas systématiquement disponibles ou bien souvent lacunaires. Si leur absence en 1974 laisse présumer d'éventuelles transformations de structure – notamment des réunions de chambres – leur absence en début de période a une toute autre signification : elles sont louées avec les appartements des étages du dessous – et n'ont donc pas toujours de valeur locative en elles-mêmes –, même si toutes ne sont pas utilisées.

Nous avons écarté les boutiques et ateliers de rez-de-chaussée[240] de notre analyse : les conserver aurait eu du sens, car ils sont souvent loués avec un logement attenant, mais il était impossible de séparer le loyer de la boutique et celui du logement, et cela avait pour effet de rehausser de façon systématique la moyenne des valeurs locatives.

Encadré 5. Les charges locatives

Les charges ne sont pas systématiquement indiquées dans les montants de loyer. Il n'est pas toujours possible, en fonction des sources, de savoir ce qu'elles comprennent, ni même si elles sont intégrées au loyer principal. Les sources les mentionnent parfois, mais il est possible qu'elles ne soient pas toujours prises en compte, notamment lorsque le document fait mention des valeurs locatives. Nous les avons ajoutées au montant du loyer lorsqu'elles étaient mentionnées.

Les données disponibles quant aux petits appartements sont légèrement moins fiables sur toute la période. Les grands appartements sont les mieux renseignés : ils sont souvent présents dans des immeubles dont la structure est moins complexe et dont les évolutions sont rares, ce qui rend plus lisible les documents fiscaux les concernant.

Les grands principes de la différenciation par l'habitat passent par un effet logement, par un effet immeuble et par un effet rue/quartier, que nous allons désormais présenter.

Encadré 6. Loyers et valeurs locatives : quelques éléments de référence

En 1914, la valeur locative moyenne pour notre base de données s'élève à 755F[241], soit plus de 250F de plus que le loyer maximum pour les ouvriers[242]. La médiane en revanche est située quasiment à son niveau, avec 510F annuels. S'agissant de valeurs locatives, il est par ailleurs possible que les montants de loyers réels soient situés au-dessus de cette somme. Alexia Yates calcule un loyer moyen de 266F dans le quartier du Faubourg-Saint-Antoine en 1889 et évoque des appartements de 3 pièces avec cuisine pour 450F, des chambres dont le prix s'élève à 150F, et des appartements plus spacieux à 850F : bien que la période étudiée ne soit pas la même, ces

[240] Les ateliers signalés aux derniers étages sont des ateliers d'artistes, qui mêlent travail et habitation. Ils sont importants dans la construction locale, aussi, nous les avons systématiquement conservés.
[241] Toutes les valeurs sont exprimées en francs courants.
[242] Paul Meuriot, « Le livre foncier de Paris 1911. Étude démographique et économique », *Journal de la société française de statistique*, 1913, nº 54, p. 364-407.

quelques éléments permettent de contextualiser les valeurs que nous observons, notamment lorsqu'on les compare au loyer ouvrier maximum[243]. Isabelle Pawlotsky s'intéresse aussi aux valeurs locatives en 1890, en montrant que celles des quartiers Clignancourt et Grandes Carrières sont basses, mais qu'à l'échelle de la ville, l'arrondissement n'est pas le moins cher de Paris[244] : il est devancé par les XX^e^, XIX^e^, XIII^e^, XII^e^, XV^e^ et XIV^e^ arrondissements. En dehors des XVI^e^ et XVII^e^ arrondissements, il est en fait le plus onéreux des quartiers périphériques, dont les valeurs locatives demeurent toutefois très inférieures à celles des quartiers plus centraux.

Les loyers de 1945 font état d'une moyenne à 4 364,3F et d'une médiane à 3 158F[245]. En septembre 1945, le journal, *La Femme*, dont la directrice est Lucie Aubrac s'essaie à une comparaison des prix et des salaires sur la première moitié du siècle[246]. L'article au titre provocateur détaille différents prix et calcule les augmentations : il explique qu'en 1914, le salaire mensuel d'une secrétaire s'élevait à 200F mensuels, contre 2 000F en 1939 et 6 000F en 1945. Un loyer modeste pour un logement d'une pièce s'élevant alors à 300F en 1914 (1 mois et demi de salaire), contre 1 600F en 1939 (25 jours de salaire) et 3 000F en 1945 (15 jours de salaire) ; un loyer pour un appartement confortable de 2 pièces avec salle de bains, 600F en 1914 (3 mois de salaire), 5 000F en 1939 (2 mois et demi de salaire), 6 000F en 1945 (1 mois de salaire).

Enfin, les valeurs locatives de 1974 s'élèvent en moyenne à 5 528,2F avec une médiane de 4 380F et que le loyer moyen en France s'élève à 4 800F[247].

La différence entre moyenne et médiane s'explique par la grande dispersion de notre échantillon, proche de la dispersion de l'ensemble du parc.

Compte tenu des chiffres présentés en encadré, nous pouvons déjà considérer que la moitié environ du parc de logements que nous étudions n'est que difficilement accessible aux ouvrièr·es avant la Première Guerre mondiale. Si on prend en compte seulement les logements sur rue, on peut même considérer que la majorité d'entre eux ne leur est pas du tout accessible : contrairement à ce qu'affirme la rédaction de *la Réforme* évoquée dans le développement précédent, rares sont les ouvrièr·es bénéficiant des nouveaux logements de la butte Montmartre, ou bien s'ils et elles en bénéficient, ce sont dans des conditions dégradées par rapport aux autres groupes sociaux. Les valeurs locatives leur permettent d'accéder aux petits appartements des

[243] A.M. Yates, *Selling Paris*, *op. cit.*, p. 241.
[244] I. Pawlotsky, *Monographie d'un quartier artistique : Montmartre 1871-1910*, *op. cit.*
[245] Sabine Effosse considère que l'enquête menée par l'INED en 1945 est représentative de la population française. Elle précise que la moitié des personnes qui répondent à l'enquête paient un loyer inférieur à 6 000F par an. Sabine Effosse, « Chapitre II. Le logement dans l'immédiat après-guerre : une priorité secondaire, 1945-1949 » dans *L'invention du logement aidé en France : l'immobilier au temps des Trente Glorieuses*, Paris, Comité pour l'Histoire Économique et Financière de la France, 2003, p.
[246] « En 1945, une Parisienne vaut 50.000frs, vingt fois plus qu'en 1939 », La Femme : hebdomadaire illustré des femmes de la libération nationale, 5 septembre 1945, Gallica.fr, BnF, (lien).
[247] Pierre Durif, « Les loyers en novembre 1973 », *Economie et Statistique*, 1975, p. 49-56.

immeubles sur cour, parfois à ceux des derniers étages ou des rez-de-chaussée sur rue, ou bien à des logements plus anciens et moins bien équipés dans les immeubles faubouriens.

a) L'effet logement

Cette analyse est affinée par type de logement dans le tableau ci-dessous, même si beaucoup ne sont pas accessibles aux plus démunis, au début du siècle. En effet, les chambres et logements d'une pièce ont des valeurs locatives comprises en moyenne entre 246,9 et 392,4F en 1914. Les appartements de deux pièces dépassent déjà le loyer ouvrier pour une partie d'entre eux, mais de peu, puisque leur moyenne s'élève à 551,6F – la médiane étant à 480F. Les logements de trois pièces et au-delà sont incontestablement trop chers pour que des classes populaires puissent s'y loger, avec une valeur locative à 795F en moyenne pour les trois pièces, 1 450F pour les quatre pièces et 2 427F pour les logements les plus grands.

Tableau 2.6 : Valeurs locatives et loyers par type de logement.

Année	**1914**	**1945**	**1974**
Chambre			
Moyenne	246,9	1 198,7	1 497
Médiane	240	1 036	1 330
Écart type	74,3	595,1	778,1
Valeur minimum	120	360	520
Valeur maximum	400	3 786,8	3 650
T1			
Moyenne	392,4	2 432,9	3 378,7
Médiane	300	1 767,2	2 850
Écart type	238,7	1 757,7	1 809,8
Valeur minimum	100	353	790
Valeur maximum	1 500	8 000	11 230
T2			
Moyenne	551,6	3 232,3	4 640
Médiane	480	2 500	4 180
Écart type	293,8	2 137,1	1 827
Valeur minimum	150	502,6	1 580
Valeur maximum	2 340	17 732	12 240
T3			
Moyenne	794,9	4 768,5	6 176,2
Médiane	650	4 550	5 515
Écart type	376,7	2 288,7	2 319,7
Valeur minimum	160	538,2	478
Valeur maximum	2 380	17 000	13 360
T4			
Moyenne	1 450	9 003,6	10 688,3

Médiane	1 400	8 925,7	10 650
Écart type	400,8	2 973,2	1 778,6
Valeur minimum	630	2 000	4 450
Valeur maximum	2 200	18 520	14 740
T5 et plus			
Moyenne	2 427	14 476,3	14 014,5
Médiane	2 520	14 095,5	13 830
Écart type	579,5	4 670,7	2 126,7
Valeur minimum	990	4 063	8 990
Valeur maximum	3 600	25 800	19 950
Ensemble			
Moyenne	755,3	4 364,3	5 528,2
Médiane	500	3 145	4 380
Écart type	621,1	3 845,8	3 496,2
Valeur minimum	100	353	478
Valeur maximum	3 600	25 800	19 950

Source : AP D1P4 ; 3184W, traitement par l'auteur.
Lecture : Les logements de deux pièces ont une valeur locative moyenne de 551,6F annuels en 1914.

La dispersion est grande pour les logements d'une, deux et trois pièces. Les chambres ainsi que les appartements de quatre pièces et au-delà ont généralement des moyennes et des médianes proches. Ce sont des groupes de logements qui se ressemblent en termes de qualité et dont le prix de marché ou l'estimation administrative de celle-ci est très proche. Les écarts-type sont toujours proportionnellement plus faibles pour la valeur locative ou le loyer moyen pour ces types de logements que pour les autres. À l'inverse, les logements situés sur les segments intermédiaires du marché sont plus différenciés et leur valeur marchande le reflète : les trois pièces ont une moyenne et une médiane qui varient fortement. Les écarts-type sont particulièrement forts quelle que soit la période observée pour les logements d'une et de deux pièces. C'est probablement dans ces logements intermédiaires que les occupant·es sont les plus différencié·es socialement également : si on retrouve des représentant·es de la bourgeoisie (moyenne) dans les grands appartements au confort moderne et les classes populaires les plus précarisées dans les logements les plus dépréciés du parc, les logements intermédiaires s'adressent sans doute à une population large au niveau et style de vie disparates. Ainsi le budget dépensé pour le logement contribue à positionner socialement les habitant·es : les employé·es tendent par exemple à dépenser plus que les ouvrièr·es pour ce dernier[248]. Ce qu'on observe ici est bien un effet logement : c'est leur taille et leurs caractéristiques qui influent sur leur prix.

[248] M. Halbwachs, *L'Évolution des besoins dans les classes ouvrières*, *op. cit.*

La différenciation socio-économique des loyers ou valeurs locatives persiste dans le temps, en tout cas sur la période étudiée ici, puisque l'écart-type augmente sur la période 1914-1945. Il se réduit ensuite en 1974 : le parc sous-valorisé commence à se doter des éléments de confort, ce qui tend à accroitre sa valeur marchande[249] : puisque les équipements des petits logements ressemblent un peu plus à ceux des autres logements, leur valeur augmente. De la même façon, l'écart interdécile entre les grands et les petits logements du quartier s'élève à 5,8 en 1914, c'est-à-dire que les 10 % des logements les plus chers coûtent 5,8 fois plus chers que les 10 % les moins chers. Cet écart se creuse en 1945, où le rapport interdécile atteint 7,6 et revient vers un niveau proche de son point de départ à 5,2 en 1974[250].

La composition variée du parc de logements se reflète donc dans la structuration du marché local : les logements accessibles à la classe ouvrière représentent une proportion relativement importante de l'ensemble en 1914, environ la moitié. Cependant, contrairement à la réputation populaire de l'arrondissement, les valeurs locatives moyennes ne sont pas similaires à celles de Belleville, mais davantage proches de celles d'un quartier comme Popincourt[251] considéré comme mixte, même si les valeurs extrêmes sont plus hautes. De la même façon que pour les immeubles de l'architecte Sélonier, on peut en conclure que la majorité des immeubles de notre zone d'étude – construits dans la période post-haussmannienne – propose des loyers destinés aux franges les plus aisées des classes populaires ou aux classes moyennes[252], dont le confort est légèrement supérieur aux logements plus anciens et dont la forme matérielle permet aux habitant·es de se distinguer. La surreprésentation des petits logements dans notre base de données tend par ailleurs à faire diminuer les montants moyens des valeurs locatives, aussi, on peut imaginer qu'une collecte exhaustive donnerait des chiffres légèrement plus élevés.

Un autre indicateur qui permet de mesurer la diversité du parc de logements est celui du prix moyen par pièce. Ne disposant pas des surfaces des logements, il est impossible de calculer un prix au m^2, qui serait pourtant l'indicateur le plus simple pour faire dialoguer les données

[249] Le parc de l'arrondissement passe de 66,1% de logements sans baignoire ni douche en 1968 à 44,8% en 1975 et 29,2% en 1982. Le chauffage autre que central demeure majoritaire jusqu'en 1982 (50,5%) et il faut attendre 2008 pour qu'il disparaisse quasiment (1%).
Source : Données harmonisées des recensements de la population 1968-2008 : Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur].
[250] Volume 2, annexes chapitre 2, valorisation économique des logements, loyers et valeurs locatives.
[251] A. Sellali, « L'épopée de l'ouvrier propriétaire », art cit.
[252] A. Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien*, *op. cit.*

contemporaines et historiques[253]. Le prix par pièce est donc l'indicateur qui se rapproche le plus du prix au m^2 et peut être obtenu pour toute la période considérée.

Tableau 2.7 : Prix moyen par pièce.

Type de logement	1914	1945	1974
Chambre	246,9	1 198,7	1 497
T1	392,4	2 432,9	3 378,7
Ensemble chambres et T1	319.6	1 815,8	2 437,9
T2	275,8	1 616,2	2 320
T3	265	1 589,5	2 058,7
T4	362,5	2 250,9	2 672,1
T5 et plus	485,4	2 895,3	2 802,9
Ensemble	338	1 997,2	2 454,9

Source : AP D1P4 ; 3184W, traitement par l'auteur.
Lecture : En 1945, le prix moyen par pièce pour un appartement de trois pièces s'élevait à 1 589,5F.

Le prix moyen par pièce montre la valorisation généralement plus importante des grands appartements (T4 et T5 et plus) : leur prix par pièce est plus élevé à toutes les périodes, à l'exception du prix par pièce des logements d'une seule pièce. Les chambres étant difficiles à distinguer véritablement des logements d'une seule pièce, la moyenne des deux gomme cette spécificité[254] : ces petits logements ont alors des valeurs locatives par pièce inférieure à celles des grands appartements, mais supérieures à celles des logements intermédiaires. Ainsi, quelle que soit l'époque, il est relativement plus cher d'occuper un très petit ou un grand logement, plutôt qu'un logement de taille intermédiaire. La valorisation des grands logements repose à la fois sur leur niveau d'équipement, sur leur emplacement dans des rues plus valorisées symboliquement, mais aussi sur leur rareté qui fait probablement monter leur prix.

b) L'effet rue/quartier

Ces différents éléments d'analyse permettent de montrer la différenciation sociale du parc, mais penser cette différenciation dans l'espace permet de montrer une ségrégation spatiale de l'habitat plus ou moins grande en fonction des immeubles et des rues dans le quartier. Tous les types d'habitat ne sont pas répartis aléatoirement dans l'espace : nous reviendrons dans les chapitres 3 et 4 sur les acteurs et actrices qui ont participé à produire une partie de cette ségrégation spatiale, mais il s'agit pour l'instant d'en montrer les conséquences en termes de marché du logement. Parmi les 48 adresses retenues dans la base de données, toutes les rues du

[253] Comme cela est proposé dans l'ouvrage de L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.*
[254] Notamment car la valeur locative élevée des logements d'une pièce est due à la présence dans la base d'un immeuble situé avenue Junot, composé d'ateliers d'artistes qui sont majoritairement des T1, mais dont les valeurs locatives sont élevées.

quartier ne figurent pas. Néanmoins, les plus importantes d'entre elles – en termes de nombre de logements – sont présentes.

Certaines rues sont particulièrement riches en immeubles et logements populaires – dont le loyer est inférieur à 500F –, ou bien à l'inverse d'autres le sont particulièrement en immeubles et logements bourgeois[255]. L'avenue Junot est la rue bourgeoise par excellence, avec une valeur locative élevée pour toutes les périodes, une moyenne et une médiane proches, un écart-type faible. À l'inverse, la rue Marcadet, la rue de la Fontaine-du-But ou la rue Duhesme sont des rues populaires ségrégées : mêmes caractéristiques que la précédente, mais avec une valeur locative faible, qui tend toutefois à augmenter – en valeur relative – au fil des années.

Celles dont les écarts-type sont les plus élevés sont les rues où la dispersion est importante, c'est-à-dire les rues dont les logements sont les plus différenciés, qui sont donc peuplées de façon relativement contrastée. La rue Caulaincourt ou la rue Damrémont sont dans ce cas : elles ont des valeurs locatives moyennes relativement élevées, mais des médianes très différentes, avec des écarts-type important. Cela s'explique par le grand nombre de parcelles divisées en deux corps de bâtiments, un sur rue, un sur cour, peuplés différemment.

c) L'effet immeuble

Les logements situés en rez-de-chaussée, aux derniers étages et en sous-sol[256] sont souvent plus petits et moins chers : comprenant les loges de concierge qui ont été écartées de l'analyse, ce sont ces étages dont les logements sont souvent les moins confortables et les moins valorisés. Ces logements représentent environ 26 % de notre échantillon[257]. Contrairement aux conclusions d'autres travaux[258], la structure des immeubles de notre panel est généralement assez similaire d'un étage à l'autre et il n'y a donc pas de différence majeure dans les montants de loyers en fonction des étages : la distinction entre étage noble et autres étages[259] n'a plus

[255] Voir l'encadré 7, pour les caractéristiques des types.
[256] Il ne s'agit pas de sous-sol à proprement parler : les constructions sur la butte Montmartre sont en décalage par rapport à la rue en raison de la déclivité de la colline. Aussi, un appartement situé en sous-sol par rapport au niveau de la rue correspond souvent à un 1er, un 2e, voire un 3e étage par rapport à la rue située immédiatement en-dessous.
[257] En enlevant les chambres, ils représentent un peu moins de 25% des logements (N =1 486).
[258] L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.*
[259] On retrouve dans l'habitat urbain des siècles précédents, avant la généralisation des ascenseurs dans les immeubles à destination bourgeoise, une distinction entre habitant·es par type d'étage : les premier et deuxième étages, facilement accessibles par l'escalier, sont habités par des catégories sociales favorisées, tandis que le niveau social de l'occupation de l'immeuble décroit à mesure qu'on monte les étages. Cette différenciation s'amenuise dans l'habitat (post)haussmannien, seul le dernier étage est consacré aux chambres de service, souvent accessibles exclusivement par l'escalier de service, non desservies par l'ascenseur desservant l'escalier principal.

vraiment de sens dans ce système de construction post-haussmannien du début du XX^e siècle, et n'en a pas non plus dans la construction faubourienne du XIX^e siècle.

Les logements situés dans l'immeuble donnant sur la rue sont plus grands et plus chers que ceux situés dans l'immeuble construit sur cour : ils représentent respectivement 52 % et 48 % de l'ensemble. Les types d'appartements ne sont pas répartis par hasard dans les immeubles rue et cour : entre 96 et 98 % des quatre pièces et plus sont situés dans les immeubles sur rue[260], tandis que c'est le cas d'un peu moins de 65 % pour les chambres et les trois pièces. Ces chiffres montrent la cohabitation spatiale organisée dans les immeubles sur rue entre appartements spacieux et chambres sans confort destinées au service. Les logements d'une et deux pièces sont quant à eux majoritairement situés dans les immeubles sur cour, à hauteur de plus de 60 %. Bien entendu, lorsque la différenciation sociale est inexistante ou presque entre les deux corps de bâtiment de la parcelle, comme c'est souvent le cas dans les immeubles faubouriens, ou bien quand il n'y a qu'un seul immeuble, les petits appartements peuvent être présents dans l'immeuble sur rue. Néanmoins, lorsqu'il y a une différence de structure entre type d'appartements, y compris par exemple quand il existe un seul immeuble sur rue, le plus grand appartement a toujours davantage de fenêtres donnant sur la rue que le plus petit. Cet « effet rue » se lit dans les montants de loyers qui sont différenciés. Ainsi, les montants moyens et médians de valeurs locatives ou loyers entre rue et cour se répartissent de la façon suivante :

Tableau 2.8 : Valeurs locatives et loyers par répartition sur la parcelle.

Année	**1914**	**1945**	**1974**
Rue			
Moyenne	991,5	5 444,1	6 518
Médiane	700	4 000	5 050
Écart type	753,4	4 695,7	4 254,1
Cour			
Moyenne	511,7	3 138,6	4 496,8
Médiane	460	2 418	4 180
Écart type	286,9	2 118,5	2 105,3

Source : AP D1P4 ; 3184W, traitement par l'auteur.
Lecture : Les logements de deux pièces ont une valeur locative moyenne de 551,6F annuels en 1914.

Des concentrations de loyers élevés ou faibles peuvent être repérés dans certaines rues, les plus homogènes – ou bien aussi des dispersions très fortes lorsque des immeubles qui composent la rue sont très différents ou encore lorsqu'il existe des immeubles sur rue et sur cour. En observant

[260] Plus précisément, seulement un appartement de plus de cinq pièces et quatre appartements de quatre pièces sont situés dans un immeuble sur cour.

les mêmes données en catégorisant les immeubles selon des types, nous remarquons également une forme de ségrégation à échelle fine.

Tableau 2.9 : Valeurs locatives ou loyers par types d'immeuble.

Type immeuble[261]	1914	1945	1974
Faubourien			
VL moyenne	337,4	1 938	3 132,5
VL médiane	330	1 774	3 120
Écart type	104,4	1 187,6	1 105
Rapport écart-type/moyenne	30,9 %	61,3 %	35,3 %
Bourgeois			
VL moyenne	1 464,5	8 364,4	9 106,4
VL médiane	1 400	7 330	9 230
Écart type	826,1	5 090	4 637,3
Rapport écart-type/moyenne	56,4 %	60,9 %	50,9 %
Mixte			
VL moyenne	951,2	5 783,8	6 671,6
VL médiane	700	4 700	6 390
Écart type	601,9	4 270,7	3 411,2
Rapport écart-type/moyenne	63,3 %	73,8 %	51,1 %
Moyen			
VL moyenne	526	3 277,6	4 517,6
VL médiane	480	3 000	4 250
Écart type	243	17 82	1 997,1
Rapport écart-type/moyenne	46,2 %	54,4 %	44,2 %

Source : AP D1P4 ; 3184W, traitement par l'auteur.
Lecture : En 1914, la valeur locative moyenne d'un logement situé dans un immeuble mixte s'élevait à 951,2F annuels.

Encadré 7. Typologie des immeubles, en fonction de leurs caractéristiques physiques et des montants de loyers

Les immeubles ont été regroupés selon les critères suivants :

Faubourien : valeurs locatives faibles (généralement inférieures à 500F annuels en 1914), petits appartements, forte homogénéité ;

Bourgeois : valeurs locatives fortes (généralement supérieures à 1 000F annuels en 1914), grands appartements, forte homogénéité (sauf chambres de service), un seul immeuble sur rue ;

Mixte : valeurs locatives contrastées entre immeuble sur rue et immeuble sur cour, grands et petits appartements, forte hétérogénéité ;

[261] La liste des adresses par type est disponible en annexe 5.

Moyen : valeurs locatives moyennes (généralement comprises entre 450 et 900F annuels), appartements petits ou moyens mieux équipés que les immeubles populaires, forte homogénéité.

Cette catégorisation est une relecture de divers travaux proposant des approches comparables[262].

Ainsi, les immeubles populaires apparaissent comme étant ceux dont les moyennes et médianes sont les plus proches, toutes occurrences confondues, mais surtout ceux dont les écarts-type sont les plus faibles[263]. Les immeubles moyens sont également assez homogènes, de même que les immeubles bourgeois. Ces trois types d'immeubles sont donc relativement ségrégés, ils correspondent à un seul type d'habitat, à l'exception des chambres de service dans les immeubles bourgeois, qui produisent une cohabitation entre des populations socialement très hétérogènes. Cette cohabitation se double d'un rapport de pouvoir évident lorsqu'il s'agit du personnel de service logé dans l'immeuble pour répondre aux besoins des familles bourgeoises. À la période contemporaine, ces chambres ont pu être transformées en logements de meilleure qualité, ou bien elles peuvent encore abriter des habitant·es précaires[264]. L'immeuble mixte quant à lui présente une dispersion forte et une médiane et une moyenne assez éloignées : l'immeuble sur rue est généralement composé d'appartements spacieux et bien équipés à l'inverse de son pendant sur cour, dont les valeurs locatives sont considérablement plus basses. Ce sont dans ces immeubles que les populations sont les plus contrastées : ils sont relativement nombreux dans notre espace d'étude, de même que les immeubles moyens.

*

Le triple effet conjugué du logement, de l'immeuble et de la rue ou du quartier produit la valorisation du logement sur un marché de singularités[265], dont le logement loué a essentiellement une valeur d'usage, même s'il n'est pas non plus dénué de valeur symbolique. Il n'a cependant pas de véritable valeur d'échange pour les habitant·es, ce qui l'oppose au logement acquis, marché sur lequel nous allons désormais nous pencher.

[262] C. Topalov, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, *op. cit.* ; A. Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien*, *op. cit.*
[263] À l'exception de l'année 1945.
[264] David Lepoutre, « L'immeuble, mode d'emploi. Devenir de l'habitat haussmannien », *Ethnologie française*, 2012, vol. 42, n° 3, p. 419-428 ; D. Lepoutre, « « Histoire d'un immeuble haussmannien ». Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois », art cit.
[265] À ce sujet, voir l'analyse d'Anaïs Collet sur les travaux de Lucien Karpik, *in* A. Collet, *Rester bourgeois*, *op. cit.*

III- LE MARCHÉ LOCAL DE L'ACQUISITION À LA PÉRIODE CONTEMPORAINE : 1979-2022[266]

Si l'explosion des prix de l'immobilier dans la région parisienne et notamment à Paris intra-muros fait généralement consensus dans la presse et chez les professionnels[267], malgré des perspectives de long terme qui peuvent tendre à minimiser la réalité du phénomène, notamment en le mettant en rapport avec la diminution des taux du crédit immobilier[268], il est difficile de trouver des travaux académiques analysant des données contextuelles précises, tels les prix au m^2 par arrondissement ou quartier, sur une perspective de plusieurs années. Les articles généralistes sont souvent des publications de professionnels de l'immobilier, y compris les notaires, qui publient régulièrement des études à partir de leurs bases de données et bien que quelques analyses académiques existent[269], elles sont souvent laissées aux économistes[270]. Des perspectives locales permettent de penser la revalorisation immobilière de l'espace dans le cadre de processus de gentrification[271], mais elles sont tributaires des données disponibles et ne peuvent adopter de réelle perspective de long terme. Pourtant, analyser les évolutions dans une perspective de long terme peut enrichir les premiers développements relatifs aux structures du parc immobilier et permettre de penser l'évolution des inégalités sociales face au logement[272] dans un espace restreint. Rappelons ici que la copropriété se développe progressivement au sortir de la Seconde Guerre mondiale, mais que l'absence de données disponibles entre 1945 et les années 1980 ne permet pas d'en proposer une analyse : la constitution d'une base de données à partir des calepins du cadastre aurait été trop aléatoire car l'ensemble des logements concernés n'ont pas été vendus et, s'ils l'ont été, c'est à des dates qui peuvent être relativement éloignées, rendant impossible la comparaison sur le temps.

[266] L'ensemble des chiffres présentés dans cette partie sont en monnaie courante, francs, nouveaux francs ou euros.
[267] Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), 2022, « Conjoncture et politique du logement : un marché en surchauffe en 2021, en voie de stabilisation ? », Lien
Capital, 2021, « La vertigineuse ascension du prix du m² à Paris depuis 1960 », Lien
Capital, 2018, « Immobilier : 20 années d'envolée des prix à Paris, arrondissement par arrondissement », Lien
[268] *Immoprêt*, 2022, « Explosion des prix de l'immobilier parisien : était-ce moins cher avant ? », Lien
[269] François Cusin, « Les prix immobiliers dans les métropoles françaises. Un révélateur de la pénurie de logements ? », *Revue de l'OFCE*, 2013, vol. 128, nº 2, p. 123-162 ; François Cusin, « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? », *Espaces et sociétés*, 2012, vol. 148-149, nº 1, p. 17-36.
[270] Edwin Deutsch, Alexandre Quettier et Arnaud Simon, « L'influence des arrondissements dans la formation des prix immobiliers à Paris : diffusion ou localisation ? », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2017, Octobre, nº 4, p. 673-710.
[271] A. Collet, *Générations de classes moyennes et travail de gentrification : changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005*, *op. cit.*
[272] A. Clerval et Y. Miot, « Conditions de logement et inégalités sociales. », art cit.

Même si les bases de données relatives aux prix de l'immobilier ne sont pas facilement accessibles – ou ne l'ont pas toujours été –, il est possible, dans une perspective micro-locale, de rassembler des données de seconde main qui permettent de mener une analyse des prix de vente, tout en la rapportant à un contexte général d'augmentation des prix de l'immobilier parisien. Il faut toutefois rappeler que l'augmentation des prix de vente ne concerne pas la majorité des habitant·es, qui restent plus largement locataires, bien que le taux de propriétaires occupant·es dans le quartier au cœur de notre étude soit plus élevé que la moyenne parisienne.

1. Les années 1980 : une hausse des prix tirée par le centre de Paris

Les années 1970 marquent un développement significatif du confort dans les appartements parisiens, comme nous l'avons déjà évoqué : c'est à partir de cette décennie que le prix des petits appartements de la ville-centre dépassent les prix de ceux des communes de banlieue[273]. Outre l'amélioration évidente de l'habitat, cette période correspond également à des évolutions dans la structure sociodémographique de la ville[274], ainsi qu'à des évolutions en termes de mode de vie de certains groupes sociaux[275] qui produisent des effets sur le marché immobilier.

Les données auxquelles nous avons eu accès ne commencent qu'à partir des années 1990, il nous faut donc utiliser des données de seconde main pour avoir une idée de la conjoncture du marché immobilier parisien et local durant les années 1980[276]. Pour cela, nous recourrons à une publication produite par les notaires qui présentent 10 ans du marché immobilier entre 1979 et 1989[277]. Ces années sont marquées, au-delà d'une crise entre 1980 et 1982, par une forte hausse du nombre de transactions et des prix. Les arrondissements dits de l'est et du nord sont particulièrement marqués par leur dynamisme du point de vue des transactions : l'intérêt des investisseurs se développe pour ces espaces. Les notaires distribuent les bons points : même si le texte considère que « le déplacement des prix a été violent », il salue les performances des

[273] *1979-1989, dix ans d'observation du marché immobilier à Paris. Tome 1 : rétrospectives et perspectives d'avenir*, Paris, Chambre interdépartementale des notaires de Paris, 1990. BnF 4-R-24087 (1)
[274] Anne Clerval, *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, Thèse pour le doctorat de géographie, sous la direction de Petros Petsimeris et de Catherine Rhein, Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, Paris, 2008, 604 p.
[275] Sabine Chalvon-Demersay, *Le triangle du XIVe : des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris, Editions de la Maison des sciences de l'homme, 1998, 176 p ; Catherine Bidou, *Les aventuriers du quotidien : essai sur les nouvelles classes moyennes*, 1re éd., Paris, Presses universitaires de France, 1984, 200 p.
[276] Construire une base de données à partir des calepins du cadastre aurait été possible, mais aurait nécessité un temps d'investissement trop important par rapport à la temporalité de la recherche et à l'importance des données qui auraient été collectées : les calepins font en effet mention des ventes d'appartements lorsque celles-ci ont eu lieu, ainsi que de leurs montants, mais construire une base de données implique un traitement exhaustif des documents pour un nombre potentiel de ventes faibles.
[277] *1979-1989, dix ans d'observation du marché immobilier à Paris. Tome 1 : rétrospectives et perspectives d'avenir*, *op. cit.*

arrondissements dont les prix augmentent le plus, tandis que sont désignés les « mauvais élèves », dont fait partie le XVIIIe arrondissement. La hausse du foncier n'est donc ici pas considérée comme un problème, elle est plutôt perçue de façon favorable. L'arrondissement – nous ne disposons pas de données à une échelle plus fine – connaît une hausse de 257 % sur cette période. Ce chiffre parait énorme, mais c'est en fait inférieur à l'augmentation moyenne à Paris, qui s'élève à 291 %. D'une façon générale, si les arrondissements périphériques voient leur valeur augmenter, c'est bien les quartiers centraux qui connaissent les augmentations les plus fortes et même si le nombre de biens vendus pour les petites surfaces est très majoritaire, ce sont les appartements les plus grands qui connaissent la hausse la plus importante. Le prix au m^2 pour le XVIIIe arrondissement est légèrement plus onéreux que les XIXe et XXe arrondissements, mais les prix de vente sont moins élevés que dans tous les autres arrondissements de la ville. Les surfaces moyennes se situent aux alentours des $40m^2$ alors qu'elles dépassent les $80m^2$ dans le VIIIe arrondissement : pris dans son ensemble, le XVIIIe est bien un arrondissement de l'est parisien. Cependant, de la même façon que pour les valeurs locatives ou loyers, les moyennes de l'arrondissement écrasent les spécificités locales du quartier qui nous intéresse. La dispersion des prix et des types de logements peut être analysée à partir des années qui suivent.

2. Les années 1990-1997 : vers la crise[278]

Encadré 8. La base de données BIEN

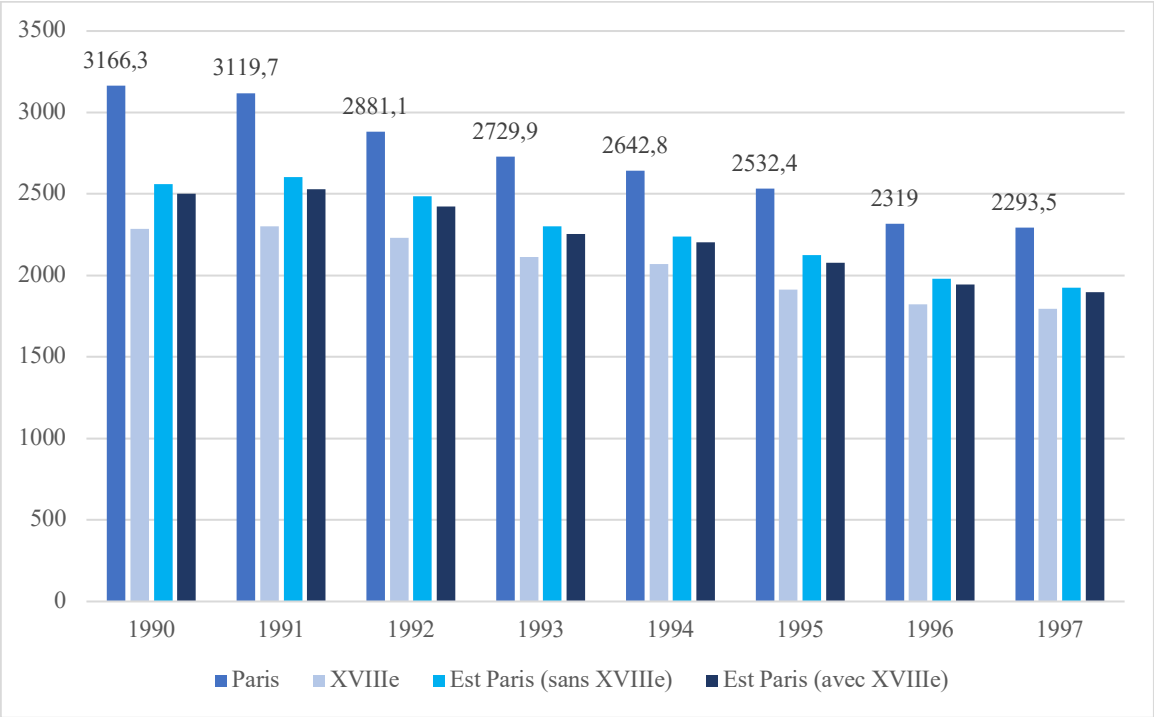
La base de données disponible sur les prix dans les années 1990-2000 est lacunaire, les surfaces sont souvent manquantes et le prix au m^2 ne peut donc pas être calculé. Les chiffres sont donc à considérer avec précaution. À mesure des années, les surfaces sont de plus en plus fréquemment présentes : on passe de 28 à 91 % des surfaces indiquées entre 1990 et 2006. Sur la première période, en moyenne 45 % des surfaces sont indiquées (1990-2000) et la proportion passe à 75 % pour la deuxième période (2001-2006). En revanche, le nombre de pièces étant indiqué de façon quasiment systématique, le prix par pièce peut être considéré comme fiable. Pour les plus grands logements – six pièces et plus – le nombre de transactions n'est souvent pas suffisant pour être pris en compte, aussi, nous avons retiré de nos analyses ces logements. On observe une certaine stabilité dans le temps des biens vendus, liée à la structure du parc de logements.

L'année 1990 est la dernière année de hausse des prix pour la ville de Paris dans son ensemble : à partir de 1991, les prix sont en baisse, notamment dans notre quartier d'étude, mais les arrondissements de l'est, XVIIIe arrondissement compris voient encore un peu augmenter leurs

[278] Volume 2, annexes chapitre 2, valorisation économique du parc de logements, prix de l'immobilier 1990-2000.

prix au m² au cours des deux premières années de la période. La baisse continue jusqu'à 1997, qui fait redescendre les prix à leur niveau de 1987, ne frappe pas de façon équivalente la ville dans son ensemble – diminution de 27,6 % – et les arrondissements de l'est : ces derniers résistent mieux à la crise – diminution de 24,2 %[279]. Ce n'est pas le cas du quartier qui semble durement frappé par la diminution des prix, puisque son prix au m² se contracte de 32 % en 7 ans. Cette évolution n'est cependant pas linéaire, certaines années marquant des chutes particulièrement importantes, par exemple 1991-1992, tandis que d'autres relèvent plutôt de la stagnation, comme 1996-1997.

Graphique 2.1 : Variation des prix de l'immobilier au m² entre 1990 et 1997, pour Paris, le XVIIIe arrondissement et l'est parisien (en euros).



Source : Base BIEN, BnF PER MDC-264, traitement par l'auteur[280].
Lecture : En 1992, le prix au m² dans Paris, s'élevait à 2 881,1€, contre 2 485,3€ dans l'est de Paris en excluant le XVIIIe arrondissement.

Cette baisse est particulièrement marquée pour les logements dont les prix sont généralement les plus élevés au m², c'est à dire les petits et les grands logements, les logements intermédiaires

[279] La prise en compte du XVIIIe arrondissement dans l'est de Paris fait baisser les prix moyens de l'immobilier. L'arrondissement étant particulièrement contrasté, les quartiers de l'est proposent des prix immobiliers très inférieurs à la moyenne parisienne, qui expliquent cet effet.
[280] Dans tous les résultats issus de la base BIEN, toutes les transactions sont prises en compte : ces données ne concernent donc pas exclusivement les logements. Par ailleurs, les adresses précises des biens n'étant pas mentionnées (numéros de rues), les rues qui vont au-delà de notre zone d'étude sont prises en compte ici (notamment : rues Caulaincourt, Damrémont, Duhesme, Eugène Carrière, Marcadet, Norvins, Saint-Vincent). Cela a sans doute plutôt tendance à tirer légèrement les prix vers le bas, puisque les parties nord et est sont à l'heure actuelle moins valorisées que le quartier d'étude.

résistant mieux que les précédents. Ce sont notamment les logements de deux pièces qui présentent les prix par pièce et les prix au m^2 les plus bas sur toute la période et les variations les plus limitées. L'écart-type du prix au m^2 se réduit significativement sur la période 1990-1997, signifiant que les grands logements voient leur prix diminuer davantage que les petits. Même si la structure du parc se reflète toujours dans la structure des prix, avec une différenciation très forte entre les logements, le phénomène de rattrapage des petits logements est confirmé, mais n'empêche pas la persistance de quelques transactions dont le prix est très élevé sur des grands logements dont les qualités sont sans doute hors du commun. Les prix de vente les plus élevés sont, de façon presque systématique, situés dans les IRIS GC10 et 11, à quelques exceptions ponctuelles, notamment dans certains IRIS où des logements neufs sont disponibles : leurs surfaces importantes tirent alors les prix vers le haut, ce qui est particulièrement significatif dans certaines rues comme la rue de la Fontaine-du-But, jusqu'alors dominée par l'habitat faubourien et les petits logements. Un immeuble neuf y est proposé à la vente en 1990, les surfaces des logements sont importantes – entre 111 et 137m^2 – leur prix est situé aux alentours des 700 000€ et leur prix au m^2 oscille entre 5 400 et 6 300€. La formation des prix dans le logement neuf répond alors de nouveau à l'effet logement/immeuble, en plus d'un effet quartier.

Alors que les changements sociodémographiques de Paris sont sans doute à l'origine de l'impressionnante hausse des prix de la décennie précédente, c'est plutôt une crise qu'une transformation sociale d'ampleur qui explique la contraction du début des années 1990. Cette période ne marque pas le retour *intra-muros* du peuple parisien, elle poursuit l'accélération de son exclusion[281]. Le peuplement du quartier poursuit quant à lui son évolution, comme nous le montrerons dans le chapitre 6.

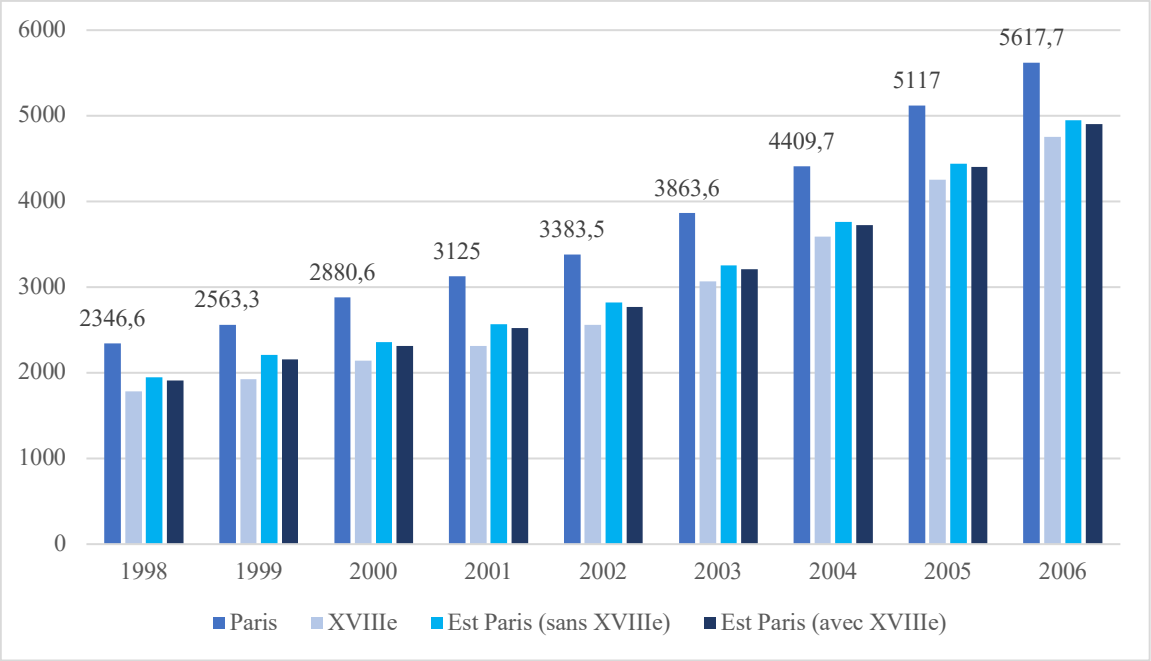
3. 1998 et années 2000 : le rebond et l'explosion[282]

Les prix de l'immobilier à Paris recommencent à augmenter entre 1997 et 1998, même si la hausse est très faible et relève plus de la stagnation. L'arrondissement et le quartier connaissent une très faible baisse de leurs prix, qui relève là aussi davantage de la stagnation. Le marché repart à la hausse dès l'année suivante et il augmente systématiquement jusqu'à 2006. Bien que les prix parisiens soient légèrement plus élevés que ceux du quartier – entre 200 et 600€ de

[281] A. Clerval, *Paris sans le peuple*, *op. cit.*
[282] Volume 2, annexes chapitre 2, valorisation économique du parc de logements, prix de l'immobilier, 1990-2000.

moins au m^2 – ce dernier connaît des prix plus importants que le reste de l'arrondissement et que l'est de Paris.

Graphique 2.2 : Variation des prix de l'immobilier au m^2 entre 1998 et 2006 pour Paris, le XVIII^e arrondissement et l'est parisien (en euros).



Source : Base BIEN, BnF PER MDC-264, traitement par l'auteur.
Lecture : En 2002, le prix moyen de l'immobilier au m^2 à Paris s'élevait à 3 383,5€, contre 2557,5€ pour le XVIII^e arrondissement.

Ici encore, les prix moyens masquent des différences particulièrement importantes selon les logements, en lien avec la structure du parc. Malgré tout, l'augmentation générale des prix confirme l'effet quartier dans la formation des prix. Comme à la période précédente, les logements les plus recherchés se situent sur le haut de la butte, dans les IRIS GC10 et 11. En fonction des adresses, il s'agit soit d'appartements de standing, soit de maisons individuelles. La première vente à dépasser les 10 000€ du m^2 se produit en 2004, tandis que c'est également cette année que deux transactions dépassent le million d'euros. Toutes sont situées dans l'IRIS GC11. Pour autant, l'augmentation du prix au m^2 et du prix à la pièce des logements moins prestigieux se poursuit également. Comme à la période précédente, ce sont les deux pièces qui présentent les prix par pièce et les prix au m^2 les plus bas sur toute la période[283]. Comme dans le reste de Paris, et plus encore que dans l'est parisien, l'exclusivité sociale de notre espace se renforce tout particulièrement durant cette période, avec une augmentation des prix de 158 %, qui touche de façon linéaire les différents types de logements.

[283] À l'exception de quelques années où les studios se négocient à un prix au m^2 inférieur.

4. La période contemporaine : 2014-2022[284]

Encadré 9. La base de données DVF (Demande de valeur foncière)

Mise à disposition par l'État dans le cadre d'Etalab, cette base de données répertorie l'ensemble des transactions effectuées en France. Diverses informations y sont disponibles : adresse des logements, surface, prix de vente, type de logement… Le secret statistique est préservé par l'absence d'informations personnelles sur les vendeur·ses et acquéreur·ses. Le découpage retenu – outre l'adresse – étant la section cadastrale, il est possible en retraitant les données d'obtenir des informations à l'IRIS. Nous disposons d'environ 279 transactions par année, à l'exception de deux ans : 2022, car les données n'étaient disponibles que jusqu'au mois de juin au moment où nous les avons traitées et 2019, car les données récupérées ne sont là aussi disponibles que jusqu'au mois de juin. Si on s'intéresse à l'échelle de l'IRIS, le nombre de transactions oscille entre 34 (pour GC11) et 63 (pour GC7) en moyenne sur toute la période.

Sur la période étudiée, l'immobilier à Paris a augmenté de 31 %, contre 36 % dans l'espace étudié[285]. Cette augmentation générale minimise des différences fortes entre IRIS. Si l'IRIS GC11, dont la valorisation était déjà très forte connaît une augmentation de 16 % seulement, GC14 connaît une augmentation de 52 % sur cette période. Ce dernier est d'ailleurs le seul dont le prix moyen au m^2 est inférieur à celui de Paris jusqu'en 2018. GC7 connaît un prix inférieur à la moyenne seulement en 2014, tandis que c'est le cas jusqu'en 2015 pour GC13[286]. Le quartier dépasse la barre symbolique des 10 000 € au m^2 deux ans avant Paris, en 2018, même si ce n'est pas le cas de tous les IRIS du quartier, la moyenne étant tirée vers le haut par les chiffres particulièrement élevés de GC11, déjà bien au-dessus de la moyenne parisienne en début de période.

[284] Nous ne sommes pas en mesure de proposer une analyse de l'impact sur les prix de la pandémie liée au COVID-19, mais nous n'ignorons pas ses probables effet sur les prix.
[285] Volume 2, annexes chapitre 2, valorisation économique du parc de logements, prix de l'immobilier, 2014-2022.
[286] Il repasse en dessous de la moyenne pour 2019, mais compte tenu du nombre de données disponibles pour cette année, cette information n'est sans doute pas totalement fiable. De la même façon, les chiffres pour l'année 2022 s'arrêtant à juin, ils sont à considérer avec précaution.

Tableau 2.10 : Variation des prix de l'immobilier au m² entre 2014 et 2022 à l'échelle de l'IRIS.

	Paris[287]	**Quartier**	**Grandes Carrières 7**	**Grandes Carrières 10**	**Grandes Carrières 11**	**Grandes Carrières 12**	**Grandes Carrières 13**	**Grandes Carrières 14**
2022	10 562,5	11 973,6	11 118,8	12 572,4	13 481	11 560,4	11 010,4	12 098,7
2021	10 675	11 924,1	11 396	11 887,6	13 068,6	12 324	11 050,9	11 817,6
2020	10 675	11 862,9	11 792,7	12 206,6	14 032,5	11 314,3	11 139,2	10 692,4
2019	9 975	10 649,9	10 443,2	11 090,3	12 971	10 296,2	8 665,3	10 433,7
2018	9 367,5	10 080,2	9 942,5	10 469,8	10 685,5	10 110,1	9 639,5	9 633,8
2017	8 782,5	9 540,4	9 178,7	10 072,4	11 458,2	9 033	9 039,6	8 460,5
2016	8 192,5	8 464,5	8 408,3	8 760,7	9 681,5	8 636,6	8 287,1	7 012,6
2015	7 950	8 453,3	8 301,9	9 087,6	10 245,4	8 604,4	7 475,3	7 005,2
2014	8 080	8 791,7	7 852,5	8 889,3	11 642	8 507,9	7 910,6	7 947,8
ʌ 2014-2022	31 %	36 %	42 %	41 %	16 %	36 %	39 %	52 %

Source : DVF 2014-2022, traitement par l'auteur.

Lecture : En 2014, le prix au m² dans l'IRIS Grandes Carrières 10 s'élevait à 8 889,3€, contre 12 572,4€ en 2022, soit une augmentation de 41 %.

[287] Ces données agrégées ont été obtenues sur le site des Notaires lien.

La base de données ne nous permet pas de considérer la différenciation interne aux immeubles, mais elle permet d'affiner par type de logement, ainsi que de repérer des concentrations de logements peu chers ou de logements particulièrement onéreux. Les prix sont évidemment tirés vers le haut par quelques logements hors normes par leur surface ou leurs qualités. Ces logements sont souvent situés dans GC11 et il s'agit fréquemment de maisons individuelles ou de ce que les agences immobilières qualifient de biens atypiques. Armelle a créé dans les années 1990, une agence immobilière spécialisée dans l'immobilier de luxe, après avoir commencé à travailler dans le secteur de l'immobilier en tant que marchande de biens, rénovant puis vendant des logements. Faisant partie des actrices et acteurs ayant contribué à la montée en gamme des logements du quartier, à la fois en les transformant en tant que marchande de biens, puis symboliquement en les commercialisant, elle nous explique que les « pépites » se trouvent essentiellement sur le haut de la butte – dans l'IRIS GC11 – généralement dans des immeubles « un peu déglingués » ou bien dans les rares beaux immeubles de la rue Caulaincourt et de l'avenue Junot. Ses propos peuvent facilement être mis en parallèle avec la valorisation des biens en question, qui dépassent de façon presque systématique le million d'euros, voire les deux millions (ou plus) à la période la plus récente : sa connaissance d'un marché qu'elle a contribué à produire lui permet de positionner de façon très précise les immeubles et logements en question, même si elle est aujourd'hui davantage cheffe d'entreprise que professionnelle de l'immobilier[288]. Si certains des logements en question ont connu des transformations importantes – comme le rappelle Armelle en décrivant les travaux mis en œuvre par certain·es de ses client·es – d'autres à l'inverse ont été destinés à la bourgeoisie dès leur construction, comme nous le verrons dans le chapitre 4.

Ces éléments sont confirmés par les données par type de logements. La mesure de l'évolution des prix de l'immobilier est complexe car les biens vendus d'une année sur l'autre ne sont pas les mêmes[289]. Néanmoins, certains éléments, comme une stabilité dans les surfaces moyennes ou le nombre de logements vendus par type permettent de mesurer une relative permanence de la structuration des ventes et de tirer ainsi quelques conclusions sur les grandes tendances. De la même façon que pour les données de la période précédente, on constate que les prix au m^2 des différents types de logements sont beaucoup plus rapprochés qu'ils ne pouvaient l'être au

[288] Son agence a connu un développement considérable à Paris et dans des lieux de villégiature de luxe, elle compte aujourd'hui une centaine d'employé·es.
[289] L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.*

début du siècle[290], donc que les petits logements ont rattrapé les grands. En début de période[291], les petits logements sont même plus chers au m^2 que les plus grands, exception faite des cinq pièces et plus, dont les prix moyens sont tirés vers le haut par quelques logements aux prix détachés du reste du marché. Ces éléments confirment l'importance de l'effet quartier sur la formation des prix, au détriment de l'effet immeuble et de l'effet logement. Cette prime aux petits logements ne dure cependant pas longtemps et il est possible qu'elle soit aussi un effet de localisation : les petits logements vendus en 2014 et 2015 sont peut-être situés dans des rues plus valorisées que les grands logements. Les logements de deux et trois pièces qui étaient généralement les moins chers au m^2 et/ou à la pièce, tendent à rattraper les autres. Les grands logements voient par ailleurs leur prix au m^2 augmenter plus que les autres : les appartements de quatre pièces connaissent une augmentation de leur prix de 44 %, tandis que celle des appartements d'une pièce s'élève à 28 %. Le prix des pièces en fonction des logements confirme les analyses des périodes précédentes : le coût est moins élevé pour les logements intermédiaires, alors qu'il est important pour les logements d'une pièce et de quatre pièces et plus. La fin de la période est particulièrement marquée par la hausse du prix des grands logements. L'accès à la propriété dans le quartier est donc réservé aux habitant·es les mieux doté·es en capital économique, comme pour le reste de la ville. Il demeure différencié en fonction de la répartition spatiale puisque certains IRIS sont plus chers que d'autres.

Les différents éléments présentés quant à la formation des prix du logement sur le marché local peuvent maintenant être affinés à travers des études de cas, qui permettent de saisir plusieurs enjeux à petite échelle : critères de formation des prix, persistance et transformations de la différenciation de l'habitat notamment.

[290] Bien que nous comparions ici des valeurs locatives et des prix de vente.
[291] Volume 2, annexes chapitre 2, valorisation économique du parc de logements, prix de l'immobilier, 2014-2022.

IV- RETRACER LES ÉVOLUTIONS DE L'IMMOBILIER LOCAL PAR ÉTUDE DE CAS : ENTRE DIFFÉRENCIATION ET RATTRAPAGE

L'intérêt des sources utilisées pour analyser le marché local du logement est qu'elles permettent de changer d'échelle et de proposer quelques études de cas sur des adresses spécifiques. Ainsi, nous pouvons illustrer de façon plus fine la différenciation sociale très forte entre les immeubles de notre zone d'étude, qui est en partie visible dans les chiffres présentés, sans toutefois rendre compte de la réalité des valeurs locatives immeuble par immeuble. Nous présentons donc quelques immeubles dont les caractéristiques sont particulièrement contrastées[292], pour montrer que les effets conjugués de formation des prix évoluent à travers le temps.

1. Un immeuble bourgeois

Tableau 2.11 : Valeurs locatives et loyers annuel·les d'un immeuble bourgeois rue Damrémont (IRIS GC7).

Étage	Description des locaux	1914	1945	1974
1er gauche	Galerie, office, cuisine, salle de bains, WC, lingerie, 2 débarras, 3 chambres, cabinet de toilette, salle à manger, salon + 1 chambre au 7e (local 1)	3 000	18 460	17 220
1er droite	Galerie, grand salon, petit salon, salle à manger, 3 chambres, 2 cabinets de toilette, salle de bain, lingerie, cuisine + 1 chambre au 7e (local 2)	3 300	18 532	19 660
2e gauche	Comme local 1	3 300	19 320	17 290
2e droite	Comme local 2 (2 chambres au 7e)	3 600	23 000	19 950
3e gauche	Comme local 1 (2 chambres au 7e)	3 200	15 000	18 510
3e droite	Comme local 2	3 400	21 710	
4e gauche	Comme local 1	3 000	17 242	
4e droite	Comme local 2 (2 chambres au 7e)	3 300	19 562	19 690
5e gauche	Comme local 1	3 000	14 750	18 070
5e droite	Comme local 2 (2 chambres au 7e)	3 300		19 490
6e gauche	Comme local 1	3 000	12 250	16 440
6e droite	Comme local 2	3 000	17 550	17 290

Source : AP D1P4 4236 ; 3184W 1762.

[292] À des fins d'anonymisation, nous ne mentionnons que la rue et pas le numéro d'immeuble.

Figure 2.1 : Immeuble bourgeois, rue Damrémont, photographie de l'auteur, 2023.



Pour cet immeuble, nous ne disposons pas d'information quant à la valeur locative des chambres de service. La dispersion des prix serait évidemment extrême entre ces dernières et les appartements des étages intermédiaires. Elles sont cependant louées avec l'appartement principal en 1914 et mais peut-être aussi dans les années qui suivent. Il s'agit d'un immeuble aux prestations luxueuses (téléphone, chauffage central, ascenseur, escalier en pierre…), où les valeurs locatives sont élevées, ce sont d'ailleurs les plus élevées que nous ayons relevées dans le quartier. Dans le travail de Sélonier, les appartements de cette valeur locative ont une surface supérieure à 150m^2 et sont situés dans les quartiers plus prestigieux de l'ouest parisien[293] : ici, il s'agit effectivement d'un immeuble d'angle[294], dont les surfaces sont comprises entre 145 et 175m^2. À la période contemporaine, les appartements dont le prix m^2 s'élève en moyenne à 10 914€[295]. Il est situé dans une rue dont les valeurs locatives sont relativement élevées malgré une dispersion assez forte, car beaucoup de parcelles comprennent immeuble sur rue et sur cour.

[293] A. Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien*, *op. cit.*
[294] Les valeurs locatives dans les immeubles d'angle sont plus élevées. Voir *Ibid.* ; M. Eleb et A. Debarre, *Architectures de la vie privée*, *op. cit.*
[295] Données issues de la base DVF (demande de valeur foncière), mise à disposition par l'État, transactions réalisées entre 2019 et 2022.

L'évolution est relativement stable dans le temps : les valeurs locatives et loyers sont élevé·es tout au long de la période. Par contraste, même si son prix de vente est élevé au m^2, ainsi que le prix par pièce, ils ne font pas partie des plus élevés parmi les transactions retenues pour les études de cas.

2. Un immeuble mixte

Figure 2.2 : Immeuble semi-bourgeois mixte, rue Caulaincourt, façade rue, photographie de l'auteur, 2023.



Tableau 2.12 : Valeurs locatives et loyers annuel·les d'un immeuble mixte rue Caulaincourt (IRIS GC10).

Étage	Description des locaux	1914	1945	1974
Immeuble sur rue				
1er gauche	Entrée, cuisine, salle de bains, 4 pièces, WC, débarras (local 1)	1 800	11 904,8	9 540
1er droite	Entrée, 4 pièces, cuisine, salle de bains, débarras, WC (local 2)	1 900	11 956	10 930
2e gauche	Comme local 1	1 800	10 760	10 090
2e droite	Entrée, 5 pièces, cuisine, salle de bains, lingerie, WC[296]	1 900	10 760	13 030
3e gauche	Comme local 1	1 800	10 760	10 010
3e droite	Comme local 2	2 000	9 185	10 960
4e gauche	Comme local 1	1 900	13 960	10 010

[296] L'appartement est occupé au début de la période par le propriétaire de l'immeuble, qui utilise une pièce de l'appartement de l'immeuble sur cour attenant.

4e droite	Comme local 2	2 200	11 331,8	11 400
5e gauche	Comme local 1	1 850	11 470	10 330
5e droite	Comme local 2	2 200	12 481	11 570
6e gauche	Comme local 1	1 800	9 360	10 440
6e droite	Comme local 2	2 000	5 598	11 160
7e	Chambres de service (moyenne)		1 450	565
Immeuble sur cour[297]				
1er gauche	Entrée, 2 pièces, cuisine, salle de bains (local 3)		6 628	4 050
1er droite	Entrée, 1 pièce, cuisine, lavabo, toilette, débarras (local 4)		3 726,4	3 250
2e gauche	Comme local 3		7 156,4	3 850
2e droite	Comme local 4		5 136	3 250
3e gauche	Comme local 3		7 180	3 790
3e droite	Comme local 4		5 012	3 250
4e gauche	Comme local 3		7 176	3 720
4e droite	Comme local 4		5 366	3 120

Source : AP D1P4 4216 ; 3184W 1704.

Pour cet immeuble, nous disposons de quelques éléments quant aux loyers de la période contemporaine, grâce à des archives privées. Ces éléments sont cependant limités aux appartements conservés par les propriétaires initiaux de l'immeuble.

[297] Il n'est pas construit en 1914 et la valeur locative correspondante n'a pas été reportée dans le calepin du cadastre correspondant à l'immeuble.

Tableau 2.13 : Loyers annuels d'un immeuble mixte rue Caulaincourt.

Étage	Description des locaux	1991 (F)	2003 (€)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Immeuble sur rue												
1er droite	4 pièces		19 707,7		20 983							
1er gauche	4 pièces		20 760		22 307,4					21 600		
2e droite	4 pièces									31 800		
2e gauche	4 pièces	70 684				21 600						
5e droite	4 pièces			20 537,2		21 042			23 880			
5e gauche	4 pièces								24 300			
Immeuble sur cour												
1er droite	1 pièce				6 240							
1er gauche	2 pièces	37 200			8 174,4	8 200,7						9 120
3e droite	1 pièce	14 712				7 800		8 155,8				
3e gauche	2 pièces				8 340				9 300		11 412	
4e droite	1 pièce						8 760					

Source : Archives privées Séquoia

La différenciation entre la rue et la cour persiste dans le temps : elle est inscrite dans les structures matérielles de l'immeuble et se reflète dans le prix des logements. À l'exception des chambres de service et de la modulation du 2e étage droite, il n'y a pas de modification substantielle de cette structure et pas de modification dans la construction des prix des logements. Les appartements sur cour se sont vendus en moyenne à 9 847€ du m^2 (en 2018) et ceux sur rue à 11 912€ (en 2022), pour des surfaces comprises entre 30 et 85m^2. L'augmentation énorme du prix des logements au cours de la période étudiée conserve les pondérations relatives aux prestations, y compris en termes de prix par pièce, à l'exception de 1945, où le prix par pièce dans les petits appartements sur cour dépasse celui de la rue. Le nombre de transactions étant très faible dans cet immeuble, en raison du maintien partiel des propriétaires d'origine, il est difficile de tirer une conclusion très fiable sur ce dernier point. Nous pouvons malgré tout observer que l'effet rue/quartier joue en défaveur des grands appartements : situés dans un quartier périphérique réputé populaire, leur valorisation n'est pas aussi importante qu'elle pourrait l'être dans un arrondissement plus prestigieux.

3. Un immeuble post-haussmannien moyen

Figure 2.3 : Immeuble semi-bourgeois moyen, rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



Tableau 2.14 : Valeurs locatives et loyers annuel·les d'un immeuble moyen rue Joseph de Maistre (IRIS GC14).

Étage	Description des locaux	1914	1945	1974
1er gauche	Entrée, salle à manger, cuisine, chambre, cabinet, cabinet noir, WC (local 1)		2360,4	3650
1er face	Entrée, salle à manger, cuisine, chambre, salon, cabinet, WC (local 2)		4 880	4 320
1er droite	Entrée, salle à manger avec alcôve, chambre, cuisine, cabinet noir, cabinet, WC (local 3)	620	1 915,6	3 720
2e gauche	Comme local 1	620	4 100	4 120
2e face	Comme local 2	840	4 800	4 320
2e droite	Comme local 3	620	2 652	3 720
3e gauche	Comme local 1	620	1 852,7	3 590
3e face	Comme local 2	840	3 447,5	4 320
3e droite	Comme local 3	620	2 525	4 120
4e gauche	Comme local 1	620	3 820	3 450
4e face	Comme local 2	840		4 320
4e droite	Comme local 3	620	2 500	3 520
5e gauche	Comme local 1	620		3 450
5e face	Comme local 2	840	4 680	4 320
5e droite	Comme local 3	620	4 400	3 590
6e, 1ère porte	Entrée, chambre à feu, cuisine, cabinet noir	330	1 600	1 520
6e, 2e porte	Pièce à feu, cuisine	180	1 600	2 790
6e, 3e porte	Entrée, chambre, cuisine, cabinet	380	960	
6e, 4e porte	Chambre, cuisine	180	1 600	1 790
6e, 5e porte	Chambre, cuisine, débarras	200		1 660
6e, 6e porte	Entrée, 2 chambres, cuisine, cabinet noir	340	4 112	3 050

Source : AP D1P4 4258 ; 3184W 1849.

Tableau 2.15 : Loyers annuels d'un immeuble post-haussmannien moyen rue Joseph de Maistre.

Étage	Description des locaux	2018 (€)	2022 (€)
RDC	1 pièce	NA	7 320
1er gauche	2 pièces	NA	
1er face	3 pièces	14 244	
1er droite	2 pièces	NA	
2e gauche	4 pièces	11 969,2	12 780
2e droite	2 pièces	9 000	11 328
3e gauche	2 pièces	10 674	11 052
3e face	3 pièces	12 669,1	13 764
3e droite	2 pièces	8 647,68	
4e gauche	2 pièces	10 807,4	
4e face	3 pièces	10 868,9	
4e droite	2 pièces	8 048,9	
5e gauche	2 pièces	NA	
5e face	3 pièces	NA	
5e droite	2 pièces	10 680	
6e droite	1 pièce	7 320	7 980
6e face droite	2 pièces	9 240	9 024
6e face droite	2 pièces	5 190,1	5 868
6e gauche	2 pièces	7 421,4	8 676

Source : Archives privées, DLH, Ville de Paris.

Dans cet immeuble, les valeurs locatives et loyers sont relativement proches les un·es des autres, car les logements ont des caractéristiques similaires. Si on exclut les chambres du dernier étage jusqu'à la période récente, où l'état locatif nous permet de voir qu'elles ont été réunies, on constate une valeur locative comprise entre 620 et 840F annuels pour 1914. Les observations suivantes présentent des loyers ou valeurs locatives moins régulières, mais qui restent relativement proches les unes des autres. Elles sont plus élevées que dans d'autres immeubles plus anciens, car la période de construction post-haussmannienne offre des conditions d'habitat améliorées par rapport aux précédentes : l'immeuble est en pierre de taille, les appartements et les parties communes sont décorées, des WC individuels sont présents dans les logements. Nous ne disposons pas d'éléments quant au prix de vente sur la période contemporaine, car cet immeuble a été vendu en totalité en 2018[298].

4. Deux immeubles faubouriens

Figure 2.4 : Immeuble faubourien populaire, rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



[298] Le prix au m^2 de la vente des immeubles étant sans commune mesure avec celui des appartements, il n'aurait pas de sens de vouloir les comparer.

Figure 2.5 : Immeuble faubourien populaire, rue Lamarck, photographie de l'auteur, 2023.

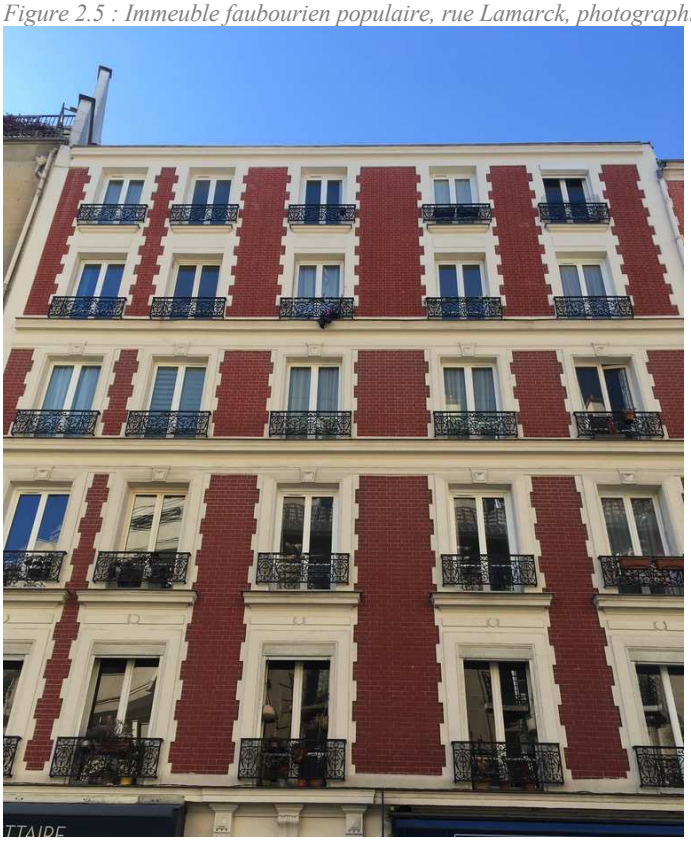


Tableau 2.16 : Valeurs locatives et loyers annuel·les d'un immeuble faubourien rue Marcadet (IRIS GC13).

Étage	**Description des locaux**	**1897**[299]	**1914**	**1945**	**1974**
Bâtiment A sur rue					
1er	2 pièces à feu, cuisine	240		1 663	2 590
2e	2 pièces, cuisine	250		1 240	2 260
3e	2 pièces à feu, cuisine	220	300	1 494	2 320
Bâtiment B sur cour					
RDC gauche	Chambre, cuisine	120	210	1 120	1 520
RDC droite	Chambre, cuisine, débarras	130		1 015,6	2 060
1er face gauche	Entrée, pièce à feu, cuisine	130	160	1 033	2 720
1er face droite	Entrée, chambre	150	180	1 314	
1er droite	Entrée, cuisine, placard, chambre	190	200	1 041,2	1 050
2e face gauche	Entrée, cuisine, chambre	130	160	892	880
2e face droite	Entrée, chambre	150	180	1 160	1 520
2e droite	Entrée, cuisine, placard, chambre	190	200	1 253,4	2 250
3e porte face	2 pièces, cuisine, entrée, débarras	190		1 723,6	2 590
3e droite	Chambre, cuisine, entrée	150	350	1 000	1 790
Bâtiment C sur cour					
RDC gauche	Chambre, cuisine, salle à manger, débarras	200	270	1 496	

[299] Informations issues des affiches d'adjudications, disponibles à la BHVP : la correspondance entre les locaux n'est pas garantie, en raison des descriptions très lacunaires.

RDC droite	2 pièces, cuisine	160	270	1 452	3 250
1er gauche	Chambre, salle à manger	200	260	1 506,2	2 260
1er droite	Chambre, salle à manger	300	280	1 400	2 120
2e gauche	Cuisine, chambre, terrasse	240	360	1 870	2 060
2e droite	Cuisine, chambre, terrasse	200	360	1 800	1 790
3e gauche	Chambre, cuisine		330	1 348,8	1 860
3e droite	Cuisine, chambre		330	1 447	2 120
Bâtiment D sur cour					
1er	Pièce à feu	160		739,3	2 320
2e	Pièce à feu	160	180	1 390	1 920
3e	Pièce à feu	160	180	1 351,6	1 050

Source : AP D1P4 4268 ; 3184W 1897 ; Bibliothèque historique de la ville de Paris (BHVP) 4-TOP-01796.

La hausse presque continue des valeurs locatives ou loyers sur les quatre observations contraste ici par rapport aux immeubles précédents : dans ces derniers, les montants sont souvent proches entre 1945 et 1974, voire inférieurs pour cette dernière année. Ici, cette hausse traduit probablement l'installation du confort dans un certain nombre de logements, sur lequel nous sommes revenus – équipements sanitaires tels que WC individuels et salle de bains. Le coût des logements est cependant proche de celui des chambres dans les immeubles précédents, ce qui contribue à prouver l'effet logement et immeuble dans la formation des prix, au moins jusqu'aux années 1970.

Tableau 2.17 : Valeurs locatives et loyers annuel·les d'un immeuble faubourien rue Lamarck (IRIS GC12).

Étage	**Description des locaux**	**1914**	**1945**
Bâtiment sur rue			
1er gauche	Cuisine, WC, 3 pièces à feu, cabinet 2e jour (local 1)	350	3 044
1er face	Cabinet noir, 3 pièces à feu, cuisine, cabinet, WC (local 2)	400	2 790
1er droite	Couloir, 2 pièces à feu, WC, cuisine (local 3)	300	1 846
2e gauche	Comme local 1	350	2 576
2e face	Comme local 2	400	2 307
2e droite	Comme local 3	300	1 844
3e gauche	Comme local 1	350	2 500
3e face	Comme local 2	400	2 530
4e gauche	Comme local 1	330	1 774
4e face	Comme local 2	400	2 400
4e droite	Comme local 3	300	2 200
5e	Cuisine, WC, pièce	250	1 535
5e	Cuisine, cabinet 2e jour, pièce à feu	240	1 400
5e	Pièce à feu, cuisine, cabinet noir	240	1 578
5e	Cuisine, pièce à feu, cabinet toilette	240	1 195
Bâtiment sur cour			
1er gauche	Entrée, WC, cuisine, 3 pièces à feu, cabinet noir (local 1)	350	2 200
1er droite	Entrée, 2 pièces à feu, cuisine, WC (local 2)	325	2 000

2e gauche	Comme local 1	330	1 952,4
2e droite	Comme local 2	325	1 800
3e droite	Comme local 1	325	1 597,4
4e gauche	Comme local 2	320	2 250
4e droite	Comme local 1	320	1 987
5e gauche	Comme local 2	310	1 597,4
5e droite	Comme local 1	300	1 984

Source : AP D1P4 4260 ; 3184W 1862.

Tableau 2.18 : Loyers annuels d'un immeuble faubourien rue Lamarck (IRIS GC12).

Étage	Description des locaux	2012 (€)
Immeuble sur rue		
1er gauche	3 pièces	12 810,4
1er face	2 pièces	10 982,8
1er droite	2 pièces	9 009
2e gauche	3 pièces	12 648,5
2e face	2 pièces	10 347,8
2e droite	2 pièces	9 252
3e gauche	3 pièces	14 581,8
3e face	2 pièces	10 829,6
3e droite	2 pièces	10 320
4e gauche	3 pièces	2 893,2
4e face	2 pièces	12 360
4e droite	2 pièces	10 760,2
5e gauche	3 pièces	11 297,8
5e face	2 pièces	10 913,8
5e droite	2 pièces	11 040
Immeuble sur cour		
1er gauche	3 pièces	10 439,4
1er droite	2 pièces	7 843,8
2e gauche	3 pièces	9 968,2
2e droite	2 pièces	8 168,2
3e gauche	3 pièces	10 572,1
3e droite	2 pièces	8 900,5
4e droite	2 pièces	8 419,9
4e gauche	3 pièces	10 291,7
5e droite	2 pièces	10 080
5e gauche	3 pièces	9 900,5

Source : Archives privées, DLH, Ville de Paris.

Le deuxième exemple d'immeuble faubourien est intéressant car, malgré la présence de WC et de plus grands logements – avec plus de pièces – la valeur locative desdits logements est relativement proche du précédent en 1914. Il propose à la période contemporaine des montants de loyers relativement proches de ceux observés dans l'immeuble de la rue Joseph de Maistre, alors que les valeurs locatives de 1914 sont presque deux fois inférieures à celles de ce dernier. On constate alors un effet de rattrapage particulièrement puissant sur les prix. Cet immeuble,

proposé à la vente en totalité en 2012, a depuis été vendu à la découpe. Les appartements s'y sont négociés en moyenne à 9 200€ du m^2, pour des surfaces allant de 37 à 54m^2.

5. Un immeuble « moderne »

Figure 2.6 : Immeuble « moderne », rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



Tableau 2.19 : Valeurs locatives annuelles d'un immeuble moderne rue Marcadet (IRIS GC13).

Type de logement	**Description des locaux**[300]	**1974 (VL moyenne)**
T1	Entrée, 1 pièce, cuisine, salle de bains, WC	8 681 (n=34)
T2	Entrée, 2 pièces, cuisine, salle de bains, WC	8 844 (n=31)
T3	Entrée, 3 pièces, cuisine, salle de bains, WC	10 640 (n=17)
T4	Entrée, 4 pièces, alcôve, salle de bains, salle d'eau, 2 WC, lingerie	11 425 (n=2)
T5 ou plus	Entrée, 5 à 7 pièces, cuisine, salle de bains, salle d'eau, 2 WC	15 535 (n=12)

Source : AP D1P4 4268 ; 3184W 1896.

Le dernier immeuble proposé dans notre étude de cas est un immeuble issu du renouvellement urbain dans les années 1970, situé rue Marcadet, la rue la plus concernée par ce type de transformations. Il remplace sans doute un immeuble faubourien de faible qualité, où les logements ne disposaient probablement pas de confort, ou bien des bâtiments d'activité artisanale. Dans l'immeuble, les valeurs locatives de 1974 sont relativement proches de celles des immeubles bourgeois ou mixtes, même si la typologie des différents logements produit une dispersion plus grande. Il s'agit cependant d'un immeuble de standing dont les appartements se

[300] Presque tous les logements disposent d'une loggia, d'un balcon ou d'une terrasse, voire de deux de ces équipements.

vendent aux alentours de 9 520€ du m^2 à la période contemporaine, pour des surfaces comprises entre 25 et 125m^2. Cet immeuble nous permet de constater qu'en 1974, c'est bien encore les effets logement et immeuble qui participent majoritairement à la formation des prix des logements. L'effet rue/quartier, lorsqu'on compare l'immeuble faubourien et l'immeuble moderne de la rue Marcadet, ne produit pas de convergence entre les deux immeubles, ce sont bien les qualités de l'immeuble et des logements qui produisent son prix.

À travers les différents exemples développés ici, on constate l'importance des effets logements et immeubles dans la formation des prix de la marchandise logement jusqu'aux années 1970 : le quartier ou la rue n'ont finalement que peu d'influence – en dehors d'une limitation des prix, en raison d'une réputation de quartier périphérique populaire. Le tableau suivant présente des données issues des transactions contemporaines.

Tableau 2.20 : Prix de vente par immeuble, entre 2014 et 2022.

Rue	**Prix moyen m^2 (€)**	**Prix moyen par pièce (€)**	**Surface moyenne (m^2)**
Damrémont	9 721,2	326 570,8	158,8
Caulaincourt	10 879,4	206 312,5	58,5
Lamarck	9 198	173 303,6	42,3
Marcadet (moderne)	9 523,9	258 142,8	52
Marcadet (faubourien)	10 162,9	213 010,9	30,9

Source : DVF, 2014-2022, traitement par l'auteur.
Lecture : Les logements situés dans l'immeuble de la rue Lamarck se sont vendus en moyenne à 9 198€ du m^2 entre 2014 et 2022, pour une surface moyenne de 42,3m^2, et un coût par pièce de 173 303,6€.

Il permet d'observer le développement de l'effet quartier : si la valeur absolue des transactions reste plus importante pour les grands logements, l'observation du prix au m^2 ou bien du prix à la pièce nous fait comprendre que, plus que les qualités du logement et de l'immeuble, c'est bien le quartier qui participe désormais davantage à la construction des prix, sauf pour les constructions neuves, où l'effet logement et l'effet immeuble persistent[301]. Les petits logements situés dans des immeubles faubouriens proposent des prix au m^2 particulièrement élevés : celui de la rue Marcadet arrive en deuxième position sur les cinq adresses. De plus, en raison de leur structure – ils sont petits et peu adaptés à des ménages familiaux –, ils reviennent plus régulièrement sur le marché, ce qui tend probablement à augmenter encore leur prix. Ils connaissent donc un rattrapage important par rapport à la valeur des grands logements : ces derniers ont eu une valeur marchande élevée depuis leur construction, ils ont toujours été inaccessibles aux plus modestes. En revanche, les logements faubouriens qui permettaient de

[301] Sauf si on considère un effet « neuf » à part entière.

loger les classes populaires – dans des conditions dégradées au début du siècle, puis s'améliorant progressivement avec l'installation du confort – leur sont désormais inaccessibles, du moins sur le marché de l'acquisition. Ne disposant pas d'éléments d'ensemble sur les loyers à la période contemporaine, nous ne pouvons qu'estimer les tendances[302] :

Tableau 2.21 : Indices des valeurs locatives et loyers annuel·les sur le temps long.

Rue / Année	**1914**	**1945**	**2009-2012**
Damrémont	3,9	3,2	
Caulaincourt			
rue	3,2	2,8	1,4
cour		4,5	1,1
moyenne		3,7	1,3
Joseph de Maistre	1,7	1,4	
Marcadet (faubourien)	1,1	1,2	
Lamarck	1	1	1

Sources : AP D1P4 4216, 4236, 4258, 4260, 4268 ; 3184W 1704, 1762, 1849, 1862, 1897.

En prenant comme référence la valeur locative ou le loyer de l'immeuble faubourien de la rue Lamarck pour trois observations, on constate qu'on passe d'une valeur locative moyenne plus de trois fois plus élevée en 1914 pour l'immeuble sur rue de la rue Caulaincourt, à un loyer réel 1,4 fois plus élevé entre 2009 et 2012. Ces pistes confirment le principe du rattrapage entre les différents types d'immeubles, conséquence du développement d'un effet quartier sur la formation des prix.

*

La valorisation économique du parc de logements est donc relative à sa structure : elle s'exprime dans la différenciation qui la caractérise. Ainsi, le marché du logement est pris dans la tension est-ouest, qui se structure entre un petit nombre de logements spacieux et confortables dont la valeur marchande est homogène et élevée et une majorité de logements de plus petite taille, dont les différences peuvent être très importantes, pour le locatif comme pour l'acquisitif. Malgré une différenciation structurelle qui demeure, on assiste tout au long de la période, à la fois à une valorisation généralisée du marché du logement – bien qu'il existe des phases de crise[303] – mais aussi et surtout à un rattrapage des plus petits logements, dont la valeur s'apprécie beaucoup plus que celle des grands logements, exception faite de logements hors du commun. L'étude plus précise de quelques immeubles nous a permis de voir les effets concrets

[302] Volume 2, annexes chapitre 2, valorisation économique, étude de cas.
[303] Nous pensons notamment aux différents moratoires ou encadrements de loyers parfaitement décrits par L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.*, pour le marché locatif et la crise des années 1990 sur le marché de l'acquisition.

de ces évolutions à une échelle plus fine dans des situations contrastées. Le développement nous a par ailleurs permis de prouver que la formation des prix sur le marché du logement est produite par un triple effet : logement, immeuble, rue/quartier. C'est la combinaison des trois et l'évolution de leur importance relative qui explique, selon nous, les évolutions les plus récentes du marché : si au début de la période, les prix des logements sont fixés davantage par leurs caractéristiques intrinsèques ainsi que celles de l'immeuble, à la période contemporaine, la localisation dans la ville prend une importance plus grande.

La différenciation sociale exprimée par le marché permet donc une division du parc de logement qui créé les conditions de la diversité sociale du peuplement, entre des logements spacieux et confortables, habités par des personnes favorisées et des logements petits et sans confort, habités par des personnes défavorisées. Le rattrapage des seconds par rapport aux premiers met alors en danger la diversité sociale qui caractérisait cet espace au début du XX^{e} siècle : les évolutions du marché excluent une partie de la population. Cependant, cette approche par le marché omet une partie du parc de logements, à savoir les logements sociaux, en partie protégés de ces logiques marchandes.

V-DES LOGEMENTS HORS MARCHÉ ? ÉLÉMENTS DE CONTEXTE SUR LES PRIX DU LOGEMENT SOCIAL

Dire que le logement social est extrait des logiques marchandes ne serait pas exact : il est contraint par elles. Aujourd'hui, la production neuve ou l'acquisition d'immeubles pour la réhabilitation et le conventionnement s'inscrit de fait dans des logiques marchandes, relativement aux coûts de construction, à la valeur des terrains ou des immeubles. Ces contraintes se sont toujours imposées aux constructeurs de logement à destination des plus fragiles, mais l'augmentation des prix du foncier représente un réel renchérissement des coûts. Malgré tout, l'intervention publique en faveur du logement a visé et vise précisément à tempérer les effets d'exclusion que produit le marché privé du logement. C'est donc en réaction à un marché excluant que des acteurs dont les logiques ne reposent pas exclusivement sur la rentabilité choisissent de produire des logements réputés accessibles.

La sélection des habitant·es ne repose pas exclusivement sur les prix dans le parc social, mais un taux d'effort des ménages inférieur à 33 % pour le paiement du loyer est aujourd'hui un critère déterminant dans la désignation des ménages pour les logements disponibles. Une analyse précise des prix des logements sociaux est malheureusement difficile à proposer, pour des raisons de continuité des sources. Par ailleurs, elle présente moins d'intérêt analytique car elle est encadrée par des évolutions législatives. Aussi, les quelques éléments présentés ici ne le sont que dans l'objectif d'être comparés aux prix du marché privé : ils permettent de comparer l'accessibilité relative du parc privé et du parc d'habitations à bon marché.

Trois ensembles de logements peuvent être comparés : un ensemble appartenant à la fondation Alexandre et Julia Weill[304], un autre appartenant à la fondation Rothschild et un autre appartement à l'office public des habitations à bon marché de la ville de Paris. Les valeurs locatives des logements peuvent être en partie collectés dans les mêmes sources que pour le parc privé. L'élargissement aux logements les plus récents est délicate en raison d'un accès limité aux données, mais surtout, les seules disponibles seraient celles de 1974, rendant impossible la comparaison de long terme.

Les trois ensembles en question ont par ailleurs la particularité d'être construits à quelques dizaines de mètres les uns des autres, tous dans la rue Marcadet. Néanmoins, le peuplement visé

[304] Contactée directement en 2021, la fondation Alexandre et Julie Weill n'a pas souhaité donner suite à notre demande de consultation de ses archives.

par le premier est différent de celui visé par les deux autres[305], ce qui se traduit par des valeurs locatives plus élevées, comme le montre le tableau suivant.

Tableau 2.22 : Estimation des valeurs locatives, fondation Alexandre et Julie Weill, rue Marcadet[306].

Type de logement	**1914**	**1945**	**1974**
T1	287,5	800,7	3 563,3
T2	400,1	1 421,4	4 698,1
T3	514,6	1 919,5	5 436,7
Ensemble	451,3	1 380,5	5 000,7

Source : AP, D1P4 4269 ; 3184W 1898, traitement par l'auteur.
Lecture : En 1914, la valeur locative pour un T3 dans l'ensemble de la fondation AJW s'élève à 514,6F annuels ; en 1945, le loyer pour le même type d'appartement s'élève à 1 919,5F, tandis que sa valeur locative en 1974 s'élève à 5 436,7F.

Pour 1914, les informations disponibles pour la fondation Alexandre et Julie Weill permettent de calculer une valeur locative moyenne et médiane à 450F, avec un écart type relativement faible : il y a peu d'écart entre les valeurs locatives d'une manière générale. La fondation respecte la promesse faite à l'administration – nous y reviendrons dans le chapitre 3 –, puisque 39 % des logements pour lesquels nous disposons d'information ont des valeurs locatives comprises entre 200 et 400F, soit les trois huitièmes. La plupart des logements ont une valeur locative située en dessous de la valeur de référence de 500F et sont donc plus accessibles que ceux du parc privé neuf, dont les qualités sont similaires.

L'étude du prix des logements des deux autres ensembles est plus délicate en 1914, car ils ne sont encore qu'en gestation et ne se termineront qu'après-guerre. Une estimation peut néanmoins être obtenue en mobilisant diverses méthodes, à partir des données dont nous disposons sur d'autres immeubles et sur ces logements à d'autres périodes[307].

[305] Nous revenons sur les logiques de construction et la clientèle visée dans le chapitre 3.
[306] Les données concernent le nombre de logements suivants : T1, 43 ; T2, 70 ; T3, 53. Les différences de typologie peuvent s'expliquer par un enregistrement administratif différent de la description faite des logements dans les archives, mais aussi par une évolution de la manière de considérer les pièces composant les logements.
[307] À partir d'immeubles du parc privé et de la fondation Weill, nous calculons des estimations en prenant en compte les valeurs locatives moyennes à deux dates différentes (1914 et 1934 ou 1935), pour compléter les valeurs manquantes par un produit en croix (méthode 1). Une autre méthode consiste à calculer le taux moyen d'augmentation annuel des valeurs locatives ou loyers entre 1914 et 1945, par type de logement et de l'appliquer jusqu'à la date qui nous intéresse, en l'occurrence 1934 (méthode 2). Les deux méthodes donnent des résultats approximatifs, permettant néanmoins de tirer quelques pistes de conclusion.

Tableau 2.23 : Estimation des valeurs locatives, fondation Rothschild, rue Marcadet[308].

Type de local	Valeur locative estimée 1914 (méthode 1)	Valeur locative estimée 1914 (méthode 2)	Valeur locative 1934 (base de calcul)	*Loyer 1945*	Valeur locative 1974
T1	*166*	*204*	706	*ND*	3 389,8
T2	*237*	*305*	996	*ND*	4 334,3
T3	*281*	*356*	1 153	*ND*	4 981,5
Moyenne	*228*	*288*	952	*ND*	4 297,6

Source : AP, D1P4 4271 ; 3184W 1899, traitement par l'auteur.
Lecture : En 1914, la valeur locative pour un T1 dans l'ensemble de la fondation Rothschild s'élève à 166F ou 204F annuels ; tandis que sa valeur locative en 1974 s'élève à 3 389,8F.

Même si les approximations étaient fausses, le montant de la valeur locative pour 1934 nous laisse entendre que les loyers sont situés, en 1914, significativement en-dessous de 500F dans les logements de la fondation Rothschild.

Comme pour le précédent, l'analyse des valeurs locatives de l'ensemble de l'Office public HBM (OPHBM) est un exercice plus délicat que pour l'ensemble Weill, puisque les documents administratifs ne font pas mention de la valeur locative pour 1914, date à laquelle les immeubles ne sont pas achevés. Néanmoins, en utilisant la même méthode que pour l'ensemble précédent, nous obtenons les éléments suivants :

Tableau 2.24 : Estimation des valeurs locatives, OPHBM, rue Marcadet[309].

Type de local	Valeur locative estimée 1914 (méthode 1)	Valeur locative estimée 1914 (méthode 2)	Valeur locative estimée 1914 (méthode 3)[310]	Valeur locative 1934	Loyer 1945	Valeur locative 1974
T1	*208*	*279*		888	1 313	3 400,9
T2	*275*	*363*		1 158	2 044	4 056,9
T3	*293*	*381*		1 214	2 487,1	4 485,3
Moyenne	*259*	*341*	*419*	1 087	1 959,7	3 945,4

Source : AP, D1P4 4271 ; 3184W 1899, traitement par l'auteur.
Lecture : En 1914, la valeur locative pour un T2 dans l'ensemble de l'OPHBM s'établit à 275F ou 363F annuels ; en 1945, le loyer pour le même type d'appartement s'élève à 2 044F, tandis que sa valeur locative en 1974 s'élève à 4 056,9F.

L'estimation par le biais de la méthode 3, probablement la plus fiable, fait augmenter de façon significative la valeur locative prévue par rapport aux estimations issues des deux autres méthodes. On peut en conclure que, même s'il est probable que l'ensemble Rothschild présente des montants de loyers plus faibles que ceux de l'OPHBM, les estimations données sont sans doute inférieures à la valeur locative réelle des logements. Malgré les réserves émises au sujet

[308] Les données concernent le nombre de logements suivants : T1, 104 ; T2, 205 ; T3, 93. Voir la note 306.
[309] Les données sont tirées de AP D1P4 4271, pour le nombre de logements suivants : T1, 142 ; T2, 224 ; T3, 100. Voir la note 306.
[310] La méthode 3 consiste à utiliser le montant du rapport annuel escompté pour l'ensemble, divisé par le nombre de logements : elle ne permet pas d'affiner par type de logement. Le montant est tiré de *RB* du 12 février 1914, CAP, Dossier 525, AP 3/9.

de ces estimations, elles permettent de conclure que les loyers sont accessibles à la plupart des classes populaires. Une fois encore, les montants de loyers sont supérieurs à ceux du parc privé ancien dégradé, par exemple dans les immeubles faubouriens populaires, mais les conditions de logement sont de bien meilleure qualité : les logements disposent notamment de toilettes intérieures. Ils sont probablement plus spacieux également, malgré les remarques émises plus tôt sur leurs surfaces relativement limitées. Rappelons qu'en 1914, la valeur locative moyenne pour notre base de données quartier s'élève à 755F.

En 1945, la différence entre le parc privé et le parc HBM s'est creusée, alors même que le contrôle des loyers est mis en place jusqu'à la loi de 1948. Tandis que le loyer moyen s'établit à 1 380,5F à la fondation Weill, il s'élève à 1 959,7F dans l'ensemble de l'OPHBM et à 4 364,3F dans le parc privé. C'est en revanche l'inverse sur la période qui suit : les valeurs locatives HBM se rapprochent de celles du parc privé, qui paie possiblement son mauvais état d'entretien et ses conditions de confort limitées. La fondation Weill présente une moyenne qui s'élève à 5 000F, contre 4 298F pour la fondation Rothschild, 3 945F pour l'OPHBM et 5 528F pour le parc privé, contre une moyenne en France qui s'établit à 4 800F[311].

Alors que la fondation Rothschild présente les valeurs locatives estimées les plus faibles au début de la période étudiée, la tendance s'inverse au fil du siècle, et l'ensemble de l'office public devient le plus avantageux par rapport aux prix du marché.

Tableau 2.25 : Comparaison des valeurs locatives, ensembles HBM et parc privé 1914-1974.

	1914		**1945**		**1974**	
	Loyer moyen	**Indice**	**Loyer moyen**	**Indice**	**Loyer moyen**	**Indice**
Fondation AJW	451	0,60	1 380,5	0,32	5 000,7	0,90
Fondation Rothschild	288	0,38			4 297,6	0,78
OPHBM	419	0,55	1 959,7	0,45	3 945,4	0,71
Parc privé	755	1	4 364,3	1	5 528,2	1

Source : AP, D1P4 4269, 4271 ; 3184 W 1898, 1899, traitement par l'auteur.
Lecture : En 1914, la valeur locative moyenne des logements de la fondation AJW représente 0,6 de celle du parc privé, cette valeur tombant à 0,32 en 1945 et remontant à 0,9 en 1974.

Proposer une comparaison sur la période contemporaine est particulièrement délicat : les données disponibles relatives au parc social concernent seulement l'ensemble de l'ancien OPHBM, devenu Paris Habitat, principal bailleur social parisien. Les deux autres ensembles étant gérés par des fondations, nous ne disposons pas d'informations sur leurs loyers. De la même façon, les données relatives au parc privé sont difficilement accessibles. L'Observatoire

[311] P. Durif, « Les loyers en novembre 1973 », art cit.

des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), ne diffuse que des données à l'échelle du quartier administratif permettant d'établir une comparaison indicative à partir des loyers dans le quartier des Grandes Carrières. Le prix moyen au m^2 pour le parc privé s'élève à 25,5€, contre 7,2€ dans l'ensemble HBM Marcadet, soit un loyer moyen de 1 260€ pour le privé contre 267€ pour le social[312]. Cette comparaison permet simplement de montrer que la différence entre parc privé et parc social s'est fortement creusée, en raison de la valorisation du parc privé : l'indice passe en effet de 0,71 en 1974 à 0,21 en 2022 [313].

*

Même si la comparaison sur le temps long des loyers du parc social est difficile à mettre en œuvre, les quelques éléments présentés permettent d'aboutir à la conclusion suivante : la différence de prix du logement entre parc privé et parc HBM se renforme au fil du siècle. Le prix des HBM dont les conditions de confort étaient supérieures au privé « dégradé » pouvaient certes être trop élevés pour les plus pauvres au début du siècle, à condition de confort égales – présence de toilettes dans les logements – la différence de valeur avec le privé neuf était très en faveur des HBM. Cette différence est fluctuante au fil du siècle : encore plus significative en 1945, elle s'amenuise en 1974, atteignant un niveau inédit à la période contemporaine. Les niveaux de loyers des fondations AJW et Rothschild, sont probablement moins élevés que dans le parc privé traditionnel. Le rôle du parc social, particulièrement le parc HBM, est donc majeur dans le quartier pour les personnes les plus fragiles économiquement.

[312] Ces prix sont calculés à partir de la surface médiane du quartier de 49m^2 et de 37m^2 pour les logements HBM. Le loyer privé théorique pour une surface de 37m^2 dans le parc privé s'élève selon le même calcul à 944€. Sources : OLAP, *Les niveaux de loyers de marché*, 2022 et Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, 2022, Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, mis à disposition par la DLH, Ville de Paris.
[313] Ou 0,28 par rapport au loyer théorique pour une surface de 37m^2.

CONCLUSION

Ce chapitre a interrogé la traduction de la structure matérielle du parc de logements dans un marché, entre le début du XX^e^ siècle et la période contemporaine. Il a mis en lumière un rattrapage du prix des petits logements face aux grands, rendant le quartier de plus en plus excluant socialement. À travers différentes bases de données, nous avons dégagé trois effets concourant à la formation des prix, à l'importance variable au fil du temps. Les deux premiers de ces effets, sont le logement en lui-même, ainsi que l'immeuble : qualités intrinsèques et équipements produisent une valorisation marchande qui conduit à payer plus cher les grands logements confortables que les petits logements sans confort. Le troisième effet, qui supplante les deux précédents à la période récente, est un effet relatif au quartier et à la rue, jouant à plusieurs niveaux : à l'échelle de la ville, la localisation dans le XVIII^e^ arrondissement tend au début de la période à limiter la valorisation des logements ; à l'échelle du quartier, la localisation dans telle ou telle rue produit une valorisation différenciée des logements. Cet effet « rue » est toujours présent aujourd'hui, mais l'effet quartier, depuis la revalorisation symbolique et économique des quartiers périphériques, est devenu plus important que les précédents. Les deux autres ont perdu de leur importance relative, mais la combinaison des trois effets et l'importance prise par le dernier, conduit aujourd'hui à payer plus cher les petits logements que les grands.

Une plongée succincte dans l'évolution des loyers HBM a permis, par comparaison avec le parc privé, de confirmer l'importance de ce parc pour freiner les effets excluant du marché du logement. Car, comme pour le reste de la ville, l'accès au marché locatif ou à la propriété est dans le quartier devenu réservé aux seul·es habitant·es les mieux doté·es en capital économique, ou presque. Cependant, ce constat ne s'applique pas de façon équivalente selon les échelles d'observation ou les types de logements considérés : c'est le rattrapage des petits logements qui participe à l'exclusion des populations les moins bien doté·es sur la période récente. Si la structure du parc immobilier et du parc de logements a une importance dans le peuplement, elle relève d'une production sociale[314] et d'actrices et d'acteurs dont les rôles doivent désormais être analysés.

[314] J.-C. Chamboredon, « Construction sociale des populations », art cit.

CHAPITRE 3. AMÉNAGER L'ESPACE ET PRODUIRE LA « MIXITÉ ». L'ADMINISTRATION, LES PROPRIÉTAIRES ET LE LOGEMENT POPULAIRE DES ANNÉES 1880 AUX ANNÉES 1930.

INTRODUCTION

« Depuis 1900 ; soit six ans, le quartier a complètement changé d'aspect ; aux terrains vagues bosselés et recouverts d'humbles maisonnettes a succédé tout un quartier neuf. […] Il va sans dire que la population ayant beaucoup afflué, la nécessité s'est fait sentir de posséder des appartements de toutes grandeurs. Nous y voyons des maisons à petites locations et d'autres, qui sont aménagées confortablement et qui feraient concurrence avec celles qu'on édifie à Passy dans les centres aristocratiques[315] ». *La Réforme du bâtiment*, en 1906, présente dans ces termes les transformations du quartier : elle publie un grand nombre d'articles entre 1906 et 1907, sur l'aménagement local, en faisant l'éloge du travail des architectes et des nouvelles maisons construites. C'est effectivement à cette période que la plupart des constructions semi-bourgeoises sont réalisées, près d'un demi-siècle après l'annexion de Montmartre à Paris, plus de 40 ans après les ouvertures des grandes rues – Caulaincourt, Lamarck et Damrémont notamment – à partir de 1867.

L'annexion des communes périphériques en 1860 a répondu à un enjeu pour la municipalité parisienne qui se trouvait à l'étroit sur son territoire. Elle s'est réalisée malgré les réticences des

[315] RB, 26 avril 1906, pour le 95 (actuellement 91), rue Caulaincourt, BnF JO-9051.

communes en question qui ne voyaient souvent pas leur intérêt à cette absorption[316]. Pour autant, elle ne signifie pas que les enjeux d'aménagement de ces nouveaux espaces disponibles soient immédiatement pris en compte par l'administration. Des noyaux villageois préexistent, mais de nombreux espaces peu occupés demeurent. La municipalité n'a cependant pas nécessairement les besoins immédiats, ni les capacités financières de les aménager. Aussi, l'intérêt pour ce foncier ne se développe que progressivement, expliquant la construction tardive de notre espace d'étude, caractérisé par une relative marginalité géographique, et par les difficultés techniques de la construction sur la butte. Cependant, assez rapidement après l'annexion, quelques ingénieurs ou propriétaires commencent à se mobiliser pour attirer l'attention de l'administration sur ces espaces : ils tireraient un intérêt tout particulier à ce que la municipalité parisienne investisse davantage le nord-ouest de la butte[317]. Ayant acquis des terrains à bâtir à des prix peu élevés, ils entendent rentabiliser l'investissement au plus vite en y faisant construire des immeubles pour la location. Cependant, l'administration n'a pas les mêmes enjeux ni les mêmes temporalités que les propriétaires : elle priorise d'autres espaces.

M. Malarmet, par exemple, vérificateur en bâtiments, domicilié dans le IXe arrondissement est propriétaire d'un terrain au croisement des rues Damrémont et Marcadet. En 1871, il sollicite la Préfecture de la Seine, pour demander que les travaux d'ouverture de la rue Damrémont, qui donneraient accès à son immeuble soient effectués dans les meilleurs délais. On comprend qu'il a acheté ce terrain pour y faire construire de l'immobilier de rapport et que cette immobilisation de son investissement lui pose problème[318]. Les réponses de l'administration à cet administré insistant sont sans appel : malgré les retards justifiés de l'aménagement – la Commune et la guerre contre la Prusse ont causé de grandes difficultés financières à la Ville – la Préfecture n'a pas l'intention de céder à ses demandes. La situation évolue peu jusqu'en 1888, où la construction du pont Caulaincourt, qui permet d'accéder à la butte Montmartre – et particulièrement à cette zone nord-ouest – à partir de la place de Clichy, semble représenter un déclencheur pour la spéculation sur les terrains du quartier.

[316] Florence Bourillon et Annie Fourcaut (eds.), *Agrandir Paris, 1860-1970*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2012, 433 p ; Nathalie Montel, *Faire le grand Paris : avis des habitants consultés en 1859*, Rennes Paris, Presses universitaires de Rennes Comité d'histoire de la Ville de Paris, 2012.
[317] C'est le cas dans bien d'autres contextes d'aménagement urbain, qui font l'objet de mobilisations de la part des habitant·es, comme le montre l'ouvrage suivant : Isabelle Backouche et al. (eds.), *La ville est à nous ! Aménagement urbain et mobilisations sociales depuis le Moyen-Âge*, Paris, Éditions de la Sorbonne, 2018, 368 p.
[318] Ces éléments sont extraits de la source suivante : AP VONC 1463. Il s'agit de documents portant sur les travaux de voirie, datés de 1810 à 1950, désignés comme « non côtés » par les archivistes, car ils regroupent des enjeux qui peuvent être très différents les uns des autres, le classement n'ayant pas été réalisé.

L'aménagement du pont est lié à une décision administrative, mais des habitants proposent aussi certains aménagements ambitieux de leur propre fait. C'est le cas de M. Miriny, ingénieur domicilié au 74, rue Caulaincourt, qui écrit au Préfet de la Seine en 1897, pour lui soumettre un projet d'ouverture d'un grand tunnel qui passerait sous la butte Montmartre et permettrait la communication entre le nord de la butte et le centre de Paris[319], projet dont il se verrait évidemment confier la réalisation. Malgré de nombreux échanges avec les services de la Préfecture, et ce, durant plusieurs années, malgré une pétition signée par plus de 200 voisin·es de quartier soutenant son projet, malgré les nombreux documents techniques qu'il adresse pour démontrer la faisabilité du tunnel, Miriny n'obtiendra pas gain de cause. Il considère en fait son projet d'utilité publique en raison d'enjeux moraux : « le tunnel de Montmartre aurait l'immense avantage d'assainir moralement ces quartiers qui par suite de leur isolement sont infestés par des gens innommables que la police est impuissante à réprimer »[320]. Ainsi, il ne s'agit plus seulement de rendre plus commode l'accès au centre de Paris pour les habitant·es de Montmartre[321], mais aussi de permettre, à travers la mise en place d'un équipement, de policer les mœurs du quartier. Reprenant à son compte une association entre pauvreté présumée et mauvaises mœurs[322], cet occupant du haut de l'espace social local souhaite réformer les comportements de ses voisin·es à travers la mise en œuvre d'infrastructures destinées à les relier au centre de la ville : dans cette perspective, l'espace est mobilisé pour faire évoluer les normes des classes laborieuses.

Ces deux exemples permettent d'observer que les administré·es dont les positions sociales le permettent n'hésitent pas à écrire et prendre à partie – y compris en mobilisant les institutions judiciaires au besoin – l'administration pour servir leur intérêt personnel[323]. Dans le premier cas, il s'agit tout simplement de faire en sorte d'orienter l'action municipale afin de valoriser sa propriété privée ; dans le second, il s'agit d'obtenir un contrat, mais aussi de s'ériger en moralisateur, puisque Miriny envisage son tunnel comme une manière de civiliser les populations du nord de la Butte. Ainsi, la volonté d'agir sur l'espace réunit des individus dont les motifs sont éloignés. Cependant, à travers ces deux exemples transparait tout de même un

[319] La communication entre l'arrondissement et le centre de Paris est notamment évoquée dans : Mathieu Flonneau, « Du profil de la rue à la forme de la ville : l'intégration parisienne du XVIIIe arrondissement (1860-1940). », *Recherches contemporaines*, 1997, vol. 4, p. 49-73.
[320] AP VONC 14.
[321] Le métro ne sera réalisé qu'une dizaine d'années après, en 1912, au moment où le développement immobilier du quartier est déjà fort avancé
[322] Louis Chevalier, *Classes laborieuses et classes dangereuses à Paris pendant la première moitié du XIXe siècle*, Paris, Perrin, 2007, 566 p.
[323] Isabelle Backouche, « Des Parisiens écrivent à l'administration. Le jeu des frontières sociales et spatiales (1920-1945) », *L'Atelier du CRH*, 2020, Frontières, seuils, limites : histoire sociale des catégorisations, n° 21bis.

intérêt croissant de l'administration pour cet espace périphérique : s'il n'est pas considéré comme prioritaire dans les années 1860-1870, la focale administrative opère un changement à la toute fin du XIXe siècle. Pour autant, l'aménagement qui s'organise est-il uniquement l'œuvre de la personne publique ? La municipalité a, après l'annexion, exproprié de nombreux·ses propriétaires, mais que choisit-elle de faire de ses terrains ? Les deux exemples précédents montrent que les acteurs et actrices privé·es comptent faire entendre leur voix quant aux aménagements urbains en cours. Par ailleurs, peut-on observer des différences entre certains sous-espaces du quartier ? Une vaste opération spéculative, comme celle du quartier de l'Europe[324] se met-elle en œuvre ? Au contraire, la municipalité a-t-elle à cœur d'intervenir massivement dans cet espace pour y maintenir et mieux y loger les classes populaires que l'arrondissement a la réputation d'abriter ? C'est à ces différentes questions que ce chapitre tâche de répondre, à partir d'un paradoxe apparent : deux espaces situés à quelques centaines de mètres l'un de l'autre, caractérisés par d'importantes possessions foncières municipales, connaissent une évolution radicalement différente.

Les débats sur le logement populaire ont par ailleurs cours à Paris comme en France à la fin du XIXe siècle : les conditions de vie des habitant·es de la butte et leur impact présumé sur leurs mœurs et leur santé entraînent des réflexions sur les besoins de logements de l'arrondissement. Mais la production massive de logements ouvriers n'est pas mise en œuvre au niveau local pour autant. Quels projets sont ainsi mis en place ? Pour quelles raisons certains aboutissent-ils, tandis que d'autres sont abandonnés ? Les Habitations à bon marché construites avant les années 1930 dans le quartier sont particulièrement concentrées dans notre espace : comment expliquer leur localisation ? Comment expliquer la destination de ces terrains, tandis que d'autres connaissent une histoire en tout point opposée ?

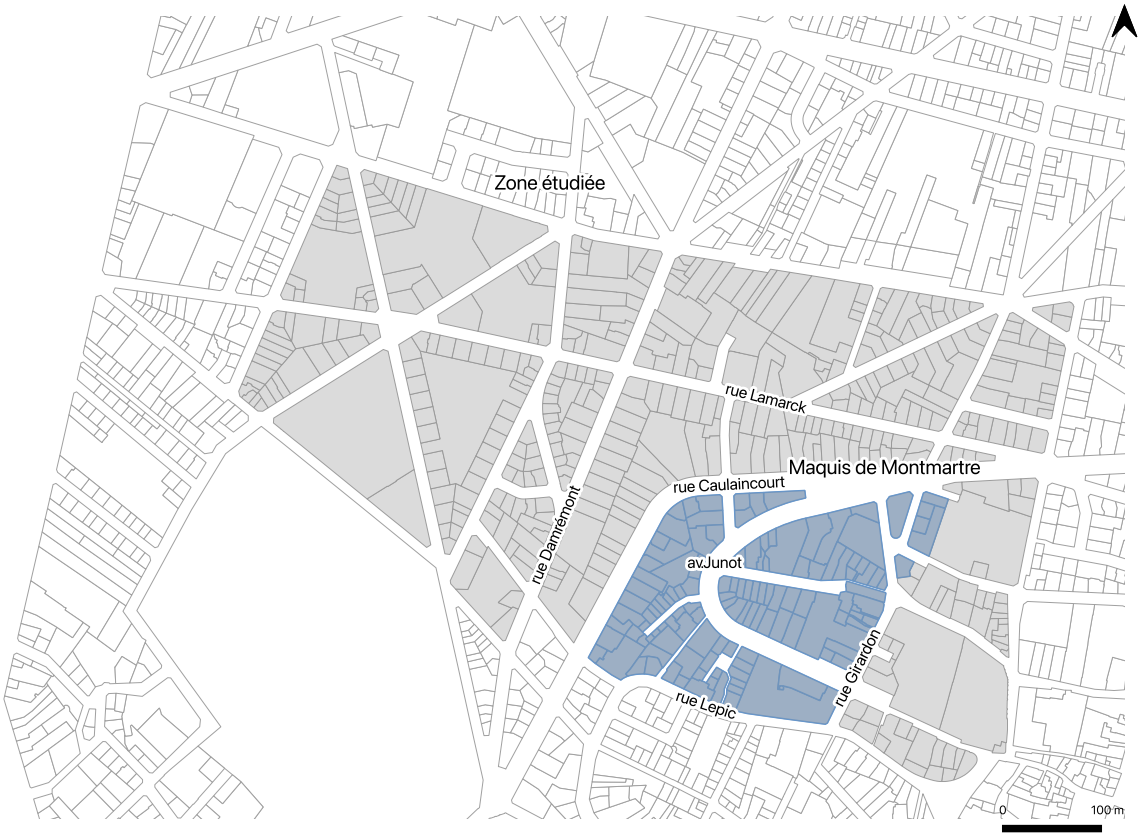
Nous allons d'abord nous pencher sur l'aménagement long et complexe d'un espace désigné comme le maquis de Montmartre, situé sur le haut de la butte, en montrant l'intérêt conjoint progressif de l'administration et des propriétaires privés pour ces quelques hectares, qui échappent au débat sur le logement populaire, malgré la vivacité des réflexions en cours à ce sujet. Ensuite, nous étudierons la manière dont d'autres types de propriétaires, des fondations philanthropiques spécialisées dans le logement ouvrier et leurs héritièr·es, les offices publics des habitations à bon marché, concentrent leur action dans une autre partie du quartier où des espaces sont disponibles.

[324] A. Térade, « Le « nouveau quartier de l'Europe » à Paris », art cit.

I- L'aménagement du maquis de Montmartre : 1889-1911. Entre urbanisme, (in)salubrité et hygiène morale.

Le maquis de Montmartre est un espace d'habitat informel situé sur le haut de la butte Montmartre, sur l'emplacement actuel de la rue Caulaincourt, de l'avenue Junot et du haut de la rue Lepic.

Carte 3.1 : Délimitation du maquis de Montmartre au tournant des XIXe et XXe siècles, parcelles contemporaines.



Encadré 10. Le fonds location des propriétés communales

La série VN5, conservée aux Archives de Paris émane de la Direction des affaires domaniales de l'administration municipale. Elle regroupe, classée par thématique et par arrondissement, des documents relatifs à la location des propriétés appartenant à la municipalité parisienne, entre 1806 et 1965. La sous-série que nous avons mobilisée est intitulée « occupation précaire des propriétés communales » et classée par arrondissement. Celle concernant le XVIIIe arrondissement s'étend de 1872 à 1920. À cette époque, la municipalité donne à bail, de façon temporaire, des terrains ou bâtiments qui lui appartiennent mais dont elle n'a pas l'usage immédiat : c'est une manière de tirer un revenu de ces propriétés inutilisées, en attente de mobilisation pour des projets d'aménagement ou de construction. Les dossiers comprennent ainsi divers documents comme des déclarations ou récépissés de versement ; des baux d'une durée courte, souvent trois mois ; des notes internes à l'administration ; des courriers de locataires ; des pièces documentant des échanges de terrains entre la Ville et des propriétaires ; des injonctions à effectuer des travaux de voierie ou de clôture des terrains ou encore des

affaires judiciaires. Il est ainsi permis de documenter les nombreux échanges entre l'administration, ses locataires – bien souvent propriétaires de terrains attenants – et les difficultés liées aux pratiques de sous-location qui sont alors fréquentes. On y lit aussi les hésitations de l'administration et parfois les avis concurrents des différents services sur les mêmes enjeux. Plusieurs centaines de documents concernent l'aménagement du maquis de Montmartre, où la ville est propriétaire de très nombreux terrains à la fin du XIX^e^ et au début du XX^e^ siècle, et s'en départit progressivement au profit de propriétaires privés. Cependant, contrairement à la production de sources administratives dans d'autres contextes, les documents relèvent de la gestion administrative des propriétés communales, pas d'une volonté de comptage ou d'administration de la population ou d'un espace catégorisé comme marginal[325].

Composé de parcelles de petite taille, occupées par des constructions peu solides et ponctuellement, quelques immeubles faubouriens en dur, son aménagement est marqué par différentes phases. Il abrite des habitant·es dont les professions les placent plutôt dans le bas de l'espace social, mais aussi d'artistes qui vivent la « bohème » tant commentée dans le Montmartre mythique, déjà désigné·es à l'époque comme des bourgeois bohèmes[326]. Des artistes tels que Renoir, Steinlen ou Utrillo y ont habité entre le rattachement de la commune de Montmartre à Paris en 1860 et la construction des immeubles qui demeurent aujourd'hui, au début du XX^e^ siècle. Jean Renoir l'évoque longuement dans la biographie qu'il consacre à son père, Pierre-Auguste, et le décrit ainsi « un quartier Caulaincourt encore ignoré des artistes et des bistrots, à l'usage presque exclusif des ouvriers de la Plaine Saint-Ouen. Mais les bâtisseurs avaient l'œil dessus et n'attendaient qu'une occasion »[327].

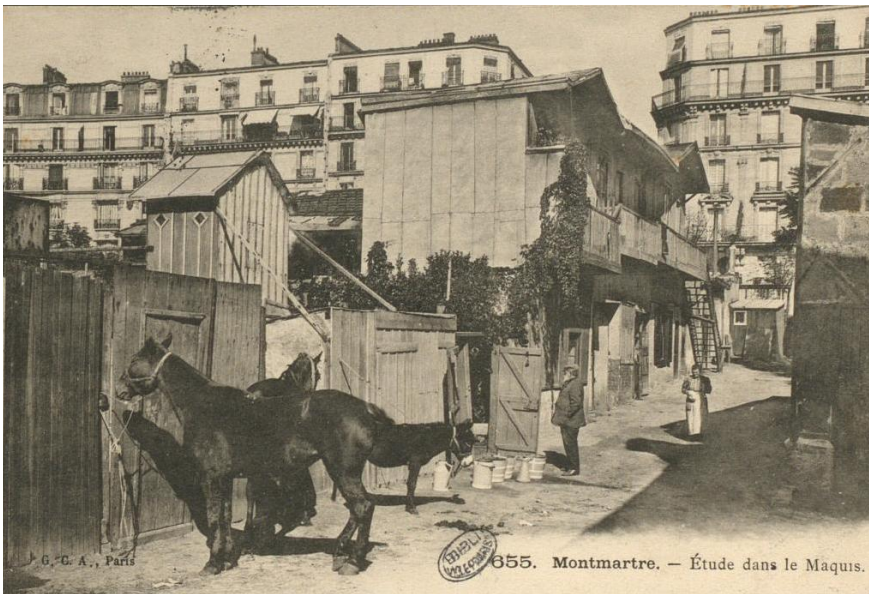
Il s'agit d'un espace où cohabitent les habitant·es précédemment cité·es et les locataires des immeubles neufs qui ont été érigés notamment sur le flanc ouest de la rue Caulaincourt – ouverte en 1867 –, dont certains sont équipés confortablement. Cette cohabitation produit un effet saisissant sur les quelques photographies des lieux avant l'aménagement de cette zone.

[325] Françoise de Barros et Charlotte Vorms, « Favelas, bidonvilles, baracche, etc. : recensements et fichiers », *Histoire & mesure*, 2019, XXXIV, n° 1, p. 3-14.
[326] L'expression est ici reprise de l'ouvrage de Jean Renoir, qui qualifie ainsi les voisins de ses parents au Château des Brouillards, qui ont « la vague sensation de différer socialement et moralement des autres Parisiens », Jean Renoir, *Pierre-Auguste Renoir, mon père*, Paris, Gallimard, 2012, p. 295.
[327] *Ibid.* pp293-294.

Figure 3.1 : Photographies du maquis de Montmartre, entre 1900 et 1905, (1/2).







Source : BHVP, Dossier iconographique, rue Caulaincourt, CPA-5380

Photographies du maquis de Montmartre, entre 1900 et 1905, (2/2)





Source : BHVP, Dossier iconographique, rue Caulaincourt, CPA-5380

À la toute fin du XIX^e^ siècle, et plus encore au début du XX^e^ siècle, cet espace jusqu'alors ignoré fait son entrée parmi les préoccupations du Conseil municipal et du Préfet de la Seine. Sans qu'il soit absolument prioritaire, les autorités commencent à s'intéresser au nord-ouest de la butte – qui offre des espaces à bâtir sur des terrains bon marché –, comme évoqué dans le chapitre 2. Ainsi, propriétaires privés et administration entrent en relation dans un jeu complexe

qui vient rebattre les cartes de l'espace physique de la ville, dans des modalités comparables à ce qui se produit dans d'autres espaces[328]. C'est en fait la présence et la ténacité d'une locataire de la ville, particulièrement recommandée par divers appuis politiques, qui amorce la constitution du maquis.

1. 1889-1892 : des conflits de voisinage, responsables de la constitution du maquis[329]

En février 1889, Georges Tilleul[330] vend à la Ville de Paris un terrain situé dans la zone du maquis, qui donne sur la rue Caulaincourt. Ce terrain est loué à la veuve Prouha, à partir du 1er juillet 1890, qui fait intervenir divers notables auprès du Préfet pour appuyer ses demandes. Veuve de l'artiste Prouha qui a contribué à la décoration de l'Hôtel de Ville, cet élément constitue un argument d'autorité pour les services de la Préfecture qui lui attribuent cette location. Après obtention du terrain, sur lequel elle souhaite installer des jardins, elle sollicite le 10 septembre le Préfet, pour qu'il l'autorise à y déposer « un peu de bonne terre ». La demande est là encore appuyée par une lettre d'un M. Piagey, qui précise écrire car son ami M. Villepique – chef du Premier Bureau au cabinet du Préfet –, qui protège la veuve Prouha, est absent de Paris. Ce terrain représente la première pièce dans la constitution de la zone d'habitat informel du maquis, car il est marque le début conflit qui oppose différentes parties prenantes aux statuts d'occupation variables et aux usages pas toujours légitimes. Un premier conflit éclate dès septembre avec M. Thomas, propriétaire du terrain voisin, en raison d'un monticule de terre qui abimerait une palissade qu'il a établie sur son terrain, monticule permettant par ailleurs aux « mauvais sujets du quartier » de s'introduire chez son locataire. Des échanges réguliers entre M. Thomas ou la veuve Prouha et la Préfecture permettent de comprendre comment le maquis se met en place à partir d'usages différenciés de cet espace. Le dépôt de terre visant à la constitution des jardins par la veuve Prouha contribue à dégrader les relations de voisinage, mais produit aussi des effets sur les palissades déjà en place ainsi que sur les fréquentations du quartier. La pluie et le froid que la veuve mentionne dans un autre courrier à la Préfecture finissent de dresser le portrait de terrains peu propices à la construction en dur.

C'est ensuite avec Georges Tilleul que des relations conflictuelles se développent, à partir de mars 1891 : la veuve adresse une lettre à la Préfecture où elle se plaint de l'incapacité dans

[328] A.M. Yates, *Selling Paris*, *op. cit.*
[329] Les éléments suivants sont tirés de : AP VN5 45, Politique foncière. Location des propriétés communales (1806-1965).
[330] Le chapitre 4 fera l'objet d'une analyse détaillée de la trajectoire et des investissements de familles de propriétaires immobiliers locaux, dont la famille Tilleul.

laquelle elle se trouve d'occuper les terrains loués par la ville, en raison de la présence de gravats et matériaux de construction. L'administration constate l'occupation irrégulière des terrains du fait de M. Tilleul, l'ancien propriétaire, qui résiste aux demandes qui lui sont faites de cesser cette occupation illicite : l'inspecteur régisseur des propriétés communales conclut sa note en invitant à des « mesures énergiques » contre « M. Tilleul qui parait se croire en pays conquis ». L'occupation du terrain est justifiée par ce dernier car il a vendu le terrain à la ville en 1889, obtenant la promesse de la construction d'une rue, qui n'a toujours pas été réalisée à date, aussi, il s'octroie le droit de continuer à utiliser ce terrain, sur lequel il ne dispose pourtant d'aucune servitude. Il est par ailleurs toujours propriétaire d'une portion du terrain voisin, qu'il utilise pour accéder à un de ses immeubles. L'administration s'interroge sur le bien-fondé de cette occupation, car M. Tilleul prétend avoir conclu un accord avec la Ville et avoir versé une somme d'argent en échange d'un droit d'occupation. En avril, après des recherches effectuées dans les services, cet accord est démenti et M. Tilleul est mis en demeure de débarrasser ce terrain, ce qu'il refuse. Il a en effet obtenu un permis de construire pour un immeuble, qu'il a par ailleurs construit plus grand que ladite autorisation : il semble tirer profit de l'organisation complexe de l'administration, les différents services ne disposant pas de toutes les informations. Ainsi, à la fin du mois de mai 1891, et alors que le terrain est toujours occupé par M. Tilleul, le chef de cabinet du Préfet demande au sous-directeur chargé des affaires municipales des renseignements sur cette affaire, soulignant l'importance du dossier Prouha, en précisant que le lien doit être fait avec la Direction des Travaux. Cependant à l'été de la même année, une nouvelle note signée du même sous-directeur clôt le dossier : la veuve Prouha et M. Tilleul ont trouvé un arrangement moyennant une participation de ce dernier aux frais de location de la première, préservant les intérêts de la Ville, qui perçoit une nouvelle redevance, en plus des droits de voirie payés par M. Tilleul. La situation n'est donc pas simplifiée mais elle se normalise d'un point de vue juridique : M. Tilleul, sur un terrain vendu par lui à la Ville, devient sous-locataire de la veuve Prouha.

En 1892, la veuve sollicite l'obtention d'un nouveau terrain à louer, suite au décès de l'occupant précédent, qu'elle obtient là encore grâce au soutien de M. Villepique déjà mentionné. Il souligne une fois de plus que la veuve Prouha a été recommandée par les frères Piagey, juge de paix et médecin, des amis de son défunt époux. Le capital social de la veuve lui permet ainsi d'obtenir des services de la part de la Préfecture. En l'espace de deux ans, ses sollicitations répétées lui permettent d'obtenir la location d'un vaste terrain, qu'elle va ensuite sous-louer à de nombreux·ses occupant·es, qui y établissent jardins et maisonnettes. Elle contribue ainsi à

la production de cet espace informel qu'est le maquis de Montmartre. La complexité et la conflictualité des relations entre les protagonistes se lit déjà et rappelle d'autres espaces comme la zone[331] : un parcellaire morcelé, de nombreux·ses propriétaires de terrains – dont la municipalité – des locataires, des sous-locataires… les enjeux et intérêts de ces acteur·trices ne convergent pas de façon systématique. À ce stade, il n'est pas encore vraiment question des occupant·es : cet espace est disputé du point de vue de celles et ceux qui l'administrent et le contrôlent, moins par celles et ceux qui l'occupent.

2. 1900-1903 : la production administrative et politique d'un espace « insalubre »[332] disputé

À partir du début du XXe siècle, le maquis commence à faire l'objet d'un traitement administratif différent : l'administration accorde désormais son attention à un espace qu'elle commence à qualifier d'insalubre. En témoigne un premier rapport de l'architecte-voyer adressé le 19 novembre 1900. Il fait réponse à un signalement de péril et décrit la situation du 70, rue Caulaincourt. Il s'agit là d'une partie du terrain loué à la veuve Prouha, sous-loué à un M. Tanière qui y a fait établir des constructions, qu'il loue lui-même à des habitant·es pauvres. Le rapport explique qu'il y a fait élever « un ensemble de masures informes construites avec toutes sortes de détritus de matériaux, planches pourries, débris de carreaux de plâtre, carton bitumé, […] en sorte que les locataires ne sont ni clos ni couverts ». Le sol en terre battue reçoit quant à lui l'eau de pluie mais aussi les eaux ménagères. Une autre construction a vu « son état d'insalubrité […] encore aggravé », forçant une de ses occupantes à être logée par ses voisin·es. Bien que l'administration soit dans l'impossibilité d'intervenir concernant le conflit entre Tanière et ses locataires, l'architecte-voyer suggère « l'éviction totale des locaux occupés et à leur suppression tant en raison de l'insécurité et de l'insalubrité qu'ils présentent pour les locataires que du danger qu'il y a pour les voisins dans la proximité d'un tel foyer d'infection ». À l'instar du traitement de l'îlot 16 ou de la zone[333], les photos présentées en figure 3.1 permettent de voir que cet espace est certes constitué de maisons construites avec des matériaux pas toujours solides, mais il apparait aussi que certains chemins sont viabilisés, les maisons

[331] I. Backouche, « Des Parisiens écrivent à l'administration. Le jeu des frontières sociales et spatiales (1920-1945) », art cit.
[332] Sur la discussion autour de la notion d'insalubrité, voir Yankel Fijalkow, « La notion d'insalubrité. Un processus de rationalisation 1850-1902 », *Revue d'histoire du XIXe siècle*, 2000, nº 20/21 ; Isabelle Backouche, *Paris transformé, le Marais 1900-1980 : de l'îlot insalubre au secteur sauvegardé*, Grane, Créaphis éditions, 2016, 435 p.
[333] I. Backouche, *Paris transformé, le Marais 1900-1980*, *op. cit.* ; Isabelle Backouche, « La fabrique d'un espace urbain qui fait peur : la zone de Paris (1900-1950) » dans Philippe Chassaigne, Adèle Delaporte et Caroline Le Mao (eds.), *Peurs urbaines XVIe-XXIe siècle*, Pessac, MSHA, 2022, p. 245-257.

bien entretenues, les jardinets fermés par des barrières, loin de la description faite par certains administrateurs.

Le 1er février 1901, la suite de l'affaire Prouha-Tanière confirme la vision administrative d'un espace à normaliser rapidement. L'inspecteur régisseur des propriétés communales adresse une note – dont l'objet est « insalubrité » – au Directeur des affaires municipales, où il lui signale avoir déjà évoqué la situation du maquis dès le 16 décembre 1899. La note comprend les éléments suivants :

> Il n'est pas admissible que la ville de Paris en tant que propriétaire tolère et supporte des faits qu'elle interdit formellement en tant qu'administration publique. Cet ensemble de masures est d'un aspect véritablement repoussant et fait tache dans ce quartier que les particuliers s'efforcent d'embellir par l'édification de constructions d'une élégante modernité ; il constitue surtout un foyer des plus insalubres.

Il propose donc de donner congé à la veuve Prouha pour faire en sorte de valoriser les terrains, dont il pense que la ville pourrait tirer un revenu plus substantiel tout en exigeant des aménagements des nouveaux locataires.

En réaction, le chef du bureau du domaine de la ville écrit à la veuve Prouha le 7 février pour lui signifier la nécessité de prendre des mesures pour « modifier l'insalubrité et l'insécurité des bâtisses », la menaçant de lui donner congé si cette injonction n'était pas respectée. Cette affaire permet de comprendre la construction progressive de la situation du maquis comme espace insalubre, dont la ville de Paris – propriétaire d'une partie des terrains – doit désormais se préoccuper : apparaissent les premières mentions des habitant·es qui sont distingué·es entre celles et ceux du maquis – des cabanes – et celles et ceux des immeubles.

La situation évolue seulement à partir de 1903, car le 22 février, la veuve Prouha décède, ce qui suscite de nouveaux échanges entre l'administration et ses héritièr·es, mais aussi avec les sous-locataires et les propriétaires alentours. Sa fille, Juliette Prouha, écrit quelques jours après le décès pour demander au Préfet le droit de conserver la location de sa mère, faisant valoir l'apport de son père pour les sculptures de l'Hôtel de ville, mais aussi en raison des constructions établies par sa mère. Ce courrier est suivi par une recommandation de Villepique, qui se dédit quelques jours plus tard, car il a eu vent de désaccords entre les enfants Prouha.

À partir de mars, les projets de viabilisation de la voirie et de l'ouverture de nouvelles voies sont mis à l'agenda du Conseil municipal. Cet intérêt pour un espace encore périphérique s'explique sans doute entre autres par quelques mobilisations d'habitant·es : plusieurs pétitions sont adressées à la Préfecture de la Seine entre 1900 et 1903, et particulièrement en 1903. Le

conseiller municipal du quartier Clignancourt, Achille Ballière, propose l'évacuation et la destruction du maquis. Architecte de formation, Ballière est élu au Conseil municipal de Paris en 1900, sur une liste nationaliste et occupe des fonctions importantes dans la Ligue des patriotes[334]. Il évoque les plaintes reçues par l'administration par rapport à ce « grand foyer d'infection » qu'il décrit minutieusement et avec emphase :

> Chemins sans ruisseaux pour l'écoulement des eaux vannes, des eaux usées, savonneuses, provenant du lavage du linge, qui viennent se mêler et se corrompre avec les déjections du corps humain. […] Les déjections, les matières fécales sèchent au soleil en attendant que la pluie les délaie pour enfin les entraîner dans un sol plus ou moins perméable. Les eaux usées des lavages de la vaisselle, les eaux grasses provenant des rebuts de la cuisine, les déchets de vin et les eaux savonneuses, tout cela se mélange et se combine pour saturer le sol et arriver le plus vite possible à sa contamination complète[335].

Il conclut son argumentation par les mots suivants : « il y a urgence pour tout Paris, que l'épidémie pourrait atteindre, mais il y a surtout urgence pour tous les habitants de ces grandes et belles maisons neuves qui entourent ce foyer pestilentiel ». On se doute que le niveau social des habitants des nouvelles habitations en question n'est pas le même que de celles et ceux qui vivent dans les baraques : la cohabitation sociale devient difficile, et ce d'autant plus qu'elle se produit dans une forme qui ne répond pas aux exigences de la salubrité publique. L'argument n'est pas seulement sanitaire, il s'agit de nettoyer la zone pour le bien-être des nouveaux habitants et pour protéger la population parisienne, mais nul projet de relogement des habitant·es du maquis, le conseiller municipal ne soulevant même pas la question. Un procès-verbal daté du 8 avril 1903 valide « l'évacuation du quartier dit clos Junot ». On peut se demander pourquoi la Ville, dans ce contexte d'investissement progressif du quartier par les propriétaires privés, ne décide pas de vendre les terrains dont elle est propriétaire.

En avril également, suite au décès de la veuve, les propriétaires des terrains attenants n'hésitent pas à solliciter l'administration : M. Noyer et M. Simon, respectivement propriétaire de terrains et sous-locataire des héritièr·es Prouha souhaitent ainsi savoir ce qu'il adviendra des terrains en question. M. Noyer montre un intérêt pour un éventuel achat en adjudication. Ces sollicitations de l'administration laissent entendre un certain degré d'interconnaissance entre propriétaires et occupant·es de cet espace : la veuve Prouha n'habitait pas sur place, pourtant, l'information de son décès circule.

[334] Notice sur Achille Ballière, Dictionnaire de l'affaire Dreyfus (lien).
[335] Les éléments du discours d'Achille Ballière sont tirés du Bulletin municipal officiel du 10 mars 1903, p 986, AP VN5 45, Politique foncière. Location des propriétés communales (1806-1965).

Le 9 mai 1903, un rapport d'architecte-voyer est à charge contre les héritièr·es Prouha : une des cabanes louées est de nouveau déclarée insalubre. Ce rapport ne suggère toutefois pas la solution radicale de l'expulsion des héritièr·es. Le 12 mai 1903, Juliette Prouha écrit au Préfet pour solliciter une nouvelle fois le droit de conserver les terrains que louait sa mère, courrier dans lequel elle précise qu'un administrateur a été nommé pour gérer la succession, ce qui est coûteux pour sa famille. La situation sera réglée de ce point de vue en juillet, puisque Juliette Prouha deviendra administratrice de ladite succession. C'est aussi à l'été de la même année que de nouvelles pétitions sont adressées à la Préfecture, dont l'une à laquelle Ballière réagit vivement, car les héritièr·es Prouha donnent désormais congé à certains de leurs locataires. Il porte alors l'accusation suivante : « le quartier a été rendu insalubre par la mauvaise administration des concessionnaires ou locataires de la ville de Paris ».

En août, l'architecte-voyer établit, sur demande de l'administration, une estimation de la valeur des terrains. Ce document suggère une revalorisation importante du montant de la location Prouha, à hauteur de 11 132F, au lieu des 3 500F prévus dans l'accord précédent. Une note de l'inspecteur général de l'assainissement et de la salubrité de l'habitation signale l'absence d'égout et suggère de faire établir des caniveaux aux frais des locataires de la ville. Ces nouvelles obligations concernant les installations sanitaires sont effectivement portées à la location : des fourreaux doivent être installés autour des canalisations d'eau, le maquis doit connaître de façon générale une amélioration de ses conditions d'hygiène. Cependant, suite à une convocation de l'administration, Juliette Prouha écrit une nouvelle lettre au Préfet en décembre de la même année où elle redemande la conservation des terrains, non pas au prix maximum qu'elle avait consenti, à savoir 5 000F, mais de 4 000F, arguant que ses charges ne lui permettent pas d'offrir davantage. Même si tout semble concourir à une expulsion prochaine des héritièr·es Prouha du maquis de Montmartre, ou bien à une révision significative des conditions de location, la situation n'évolue qu'à partir de l'année suivante.

3. 1904 : le démantèlement du maquis

Dès janvier 1904, la question sanitaire est de nouveau traitée par l'administration : un égout doit être installé par différents locataires, y compris les héritièr·es Prouha. L'insalubrité est de nouveau confirmée par certains rapports et notes, qui évoquent les populations qui louent les cabanes. Il s'agit de « familles peu fortunées [qui] y trouvent un abri et ont pu ainsi se loger à des prix modestes ». En effet, les informations dont nous disposons à propos des sous-locataires font état d'un loyer moyen inférieur à 200F annuels. Toutefois, début février un rapport assez

contradictoire avec les éléments précédents est signé par le Directeur des affaires municipales : il y expose la situation en détail, évoquant des conditions d'hygiène qui mériteraient d'être améliorées, mais sans être catastrophiques, en soulignant également que la ville en tire un revenu non négligeable, qui ne pourra de toute façon pas être significativement amélioré avant le percement de la rue Junot[336] : ce point peut expliquer en partie la stratégie d'attente qui caractérise la position de la municipalité. Il prédit également une durée longue pour la résolution de l'affaire en raison des intérêts importants de la famille Prouha : la facilité de gestion pour les services municipaux que présente le fait d'avoir un seul locataire ouvre finalement la voie de la constitution du maquis. Les différents acteurs de l'administration ne présentent donc pas une vision unique de cet espace, que ce soit face aux questions de la salubrité, de l'aménagement ou bien encore de l'intérêt financier de la ville.

Cependant, le poids du politique face à l'administration est visible dans la suite des débats, puisque la question du maquis est de nouveau discutée par les Commissions du Conseil municipal en 1904. Le projet semble toutefois patiner malgré l'appel de Ballière à agir dans l'urgence et les craintes du Directeur des affaires municipales. L'intérêt pour le maquis de Montmartre est fortement relayé par la presse qui s'émeut de la possible disparition de ce coin « pittoresque » du Vieux Paris. *La Petite République* alerte sur la démolition de cet espace, qui devra laisser place à la rue Junot. Tout en soulignant l'intérêt de l'aménagement pour le quartier, qui attend des travaux depuis longtemps, le journaliste regrette « les expulsions dont seraient menacés les trois cents locataires modestes qui s'abritent dans les maisonnettes érigées sur les terrains composant le maquis »[337]. Au courant du mois, le bureau du domaine de la ville signale également la volonté des héritièr·es Langoit et de M. Noyer d'obtenir la rétrocession de terrains en raison de l'abandon d'un projet d'urbanisme : les rues qui devaient être percées ne l'ont pas été, et la rue Junot en projet doit les remplacer. On note que les arguments des parties sont similaires à ceux de M. Tilleul, qui considérait son contrat avec la ville comme nul en raison de la non-exécution des travaux. Cet espace intéresse donc un certain nombre de particuliers, propriétaires de terrains dans les environs, dont les familles qui font l'objet du chapitre 4.

Le mois de mai marque le début de véritables difficultés pour les héritièr·es Prouha qui avaient jusqu'alors réussi à maintenir leur location : la ville n'obtient plus les paiements qu'elle attend

[336] Ce n'est pas sans rappeler la construction socio-politique d'autres espaces en problèmes publics : I. Backouche, « La fabrique d'un espace urbain qui fait peur : la zone de Paris (1900-1950) », art cit ; Sylvie Tissot, *L'État et les quartiers : Genèse d'une catégorie de l'action publique*, Paris, Seuil, 2007, 300 p.
[337] La Petite République, « Au "Maquis" de Montmartre », 20 avril 1904, Retronews.

de leur part, aussi, elle finit par leur donner congé, dans un premier temps pour le 16 mai, puis finalement pour le 1er juillet, en raison des conditions de sous-location que la veuve Prouha a consenti. *L'Éclair* informe ses lecteurs de l'existence et de la disparition à venir du maquis, le décrivant comme « l'ensemble des bâtisses bizarres faites de bois et de torchis, – comme on en voit dans les parties de la zone militaire avoisinant les fortifications – s'élevant sur le vaste emplacement compris entre la rue Caulaincourt et la rue Girardon, dans le vieux Montmartre », et explique que la ville a signifié leur congé aux « 300 locataires de ces maisons volantes pour le 15 mai prochain »[338]. C'est en fait Juliette Prouha – désormais épouse Pacquignon – qui donne congé à ses sous-locataires, plutôt à la date qui correspond à son propre congé, le 1er juillet. Mais les articles précisent que les occupants du maquis n'ont pas l'intention de quitter les lieux – ou bien en tout cas pas dans les délais impartis – que Turot, cité par *l'Éclair* trouve trop courts. Henri Turot, conseiller municipal des Grandes Carrières est un journaliste, militant socialiste et membre de la SFIO[339]. Il adresse un télégramme au Préfet le 22 mai 1904 :

> Suis informé que malgré vos instructions formelles, concessionnaires des terrains du ma~~r~~quis (sic) rue Caulaincourt procèdent à expulsion locataires vos prie instamment intervenir pour mettre seings à scandaleuse violation domicile. Remerciements et sentiments cordialités. Turot

Le Conseiller municipal Turot prend donc la défense de ses administré·es, bien que ceux et celles-ci ne disposent pas de logements pérennes. La position tranche face à celle de Ballière qui n'avait d'intérêt que pour les « habitants de ces grandes et belles maisons neuves », s'expliquant par leurs inscriptions militantes différentes. Une réponse lui est faite : la ville n'est pas responsable des évacuations des sous-locataires, et les héritièr·es Prouha ne semblent pas l'être non plus. Un terrain aurait été sous-loué à une personne qui aurait fait construire des baraques, et les sous-louerait également. L'altercation viendrait d'un conflit entre ces autres sous-locataires. On voit bien ici toute la complexité de cet espace entre propriétaire, locataire principal, et différents degrés de sous-location, qui ne sont pas sans rappeler l'imbrication des statuts d'occupation dans d'autres contextes pourtant plus durables en termes de bâti[340].

Au cours de ce même mois de mai, le chef du bureau du domaine de la ville informe l'inspecteur général des services d'hygiène qu'en raison du congé, les sous-locataires refusent de payer leurs termes aux héritièr·es Prouha, ce qui les a placé·es dans une position financière encore plus

[338] L'Éclair, « Un maquis à Paris » jeudi 5 mai 1904, AP VN5 45.
[339] Notice sur Henri Turot, par Justinien Raymond, *Le Maitron, Dictionnaire biographique*, version mise en ligne le 30 mars 2010, dernière modification le 27 mars 2022 (lien).
[340] Hélène Lemesle, *Vautours, singes et cloportes : Ledru-Rollin, ses locataires et ses concierges au XIXe siècle*, Paris, Association pour le développement de l'histoire économique, 2003.

difficile. Il précise que ces dernièr·es ont d'ailleurs refusé le bénéfice de la succession et qu'ils et elles sont insolvables, ce qui a conduit la Compagnie nouvelle des vidanges à cesser son service. Il craint également que la Compagnie générale des eaux ne fasse de même, ce qui entrainerait une « situation pouvant être de nature à compromettre la santé publique du quartier ». Par ailleurs, le Directeur des affaires municipales s'enquiert auprès de son collègue de la Direction de l'Inspection générale et du contentieux des possibilités de la ville face à la situation. Ce dernier lui répond à la fin du mois de mai. Il considère qu'il est possible pour la ville de donner congé au locataire principal – les héritièr·es Prouha – sans congédier les sous-locataires, avec lesquels elle n'a pas de contact. En revanche, il considère que puisque les Prouha n'ont pas donné le congé, il faudra accorder un délai aux sous-locataires pour se retourner. La saisie des baraques des sous-locataires à jour de leurs paiements ne semble pas possible, mais celle des baraques appartenant au locataire ou bien à des sous-locataires n'ayant pas versé leurs derniers termes pourra être envisagée pour réduire la créance dont la ville est bénéficiaire. Il précise ensuite que l'offre des héritièr·es Prouha de céder à la ville les cabanes leur appartenant – et de lui laisser gérer de fait les occupants récalcitrants à partir – ne présente pas d'intérêt. Il propose alors, afin de « hâter l'évacuation du terrain », de faire saisir ce qui s'y trouve, sauf pour les locataires à jour de leurs loyers. On suppose que les échanges entre les différents bureaux de l'administration et les héritièr·es Prouha et leurs locataires se poursuivent au mois de juin, mais nulle trace n'en est trouvée dans les archives.

Cependant, début juillet, un incendie se déclare dans le maquis et la presse couvre l'événement. Le journal *Gil Blas* décrit le maquis puis explique que l'incendie a éclaté pendant la nuit et que de nombreuses baraques ont été détruites par les flammes. L'article précise que le feu a pris une ampleur d'autant plus grande à cause du « manque d'eau – la Ville a supprimé l'eau récemment parce que les habitants refusaient d'acquitter leurs contributions »[341]. Les documents administratifs permettent de nuancer cette version puisque l'administration craignait une coupure de l'eau, du fait de la Compagnie générale des Eaux. Il ne s'agit donc *a priori* pas d'une décision de la ville. Le journaliste explique aussi que l'incendie semble criminel puisque « plusieurs locataires avaient été avertis par des lettres anonymes que le feu serait mis prochainement à leurs logements »[342], trouvant l'hypothèse plausible également en raison d'un nouveau foyer s'étant déclenché une fois le premier éteint. Le feu était la solution proposée par Ballière pour nettoyer et désinfecter ce « foyer pestilentiel », ce qui peut accréditer la thèse d'un

[341] Gil Blas, « Un incendie dans le "maquis" de Montmartre », 2 juillet 1904, Retronews.
[342] *Ibid*.

incendie criminel, voire même poser la question de la responsabilité de la ville dans la situation. Compte tenu de la volonté d'aménager cet espace et des congés donnés aux sous-locataires, que Turot semble accuser les concessionnaires d'avoir donnés contre les instructions du Préfet, on peut se demander en effet jusqu'où lesdits aménageurs auraient été prêts à aller pour disposer des terrains. Jean Renoir, qui réside avec sa famille au 43, rue Caulaincourt – côté ouest – et assiste à l'incendie, commente l'événement tragique :

> On venait d'inventer un système de piliers en ciment armé qui permettait l'érection de bâtiments élevés là où autrefois l'instabilité du terrain ne permettait que des constructions légères. Les habitants du Maquis avaient des baux à très bas prix mais à très long terme. Seule la clause de destruction pouvait faire cesser leur droit de rester chez eux. L'invention de ces pilotis faisait rêver les spéculateurs. Mais les maquisards tenaient bon et refusaient de s'en aller. On leur avait offert des indemnités. En vain ! Ils aimaient leur village de planche et de roses. Cet incendie dû au hasard tombait à pic[343].

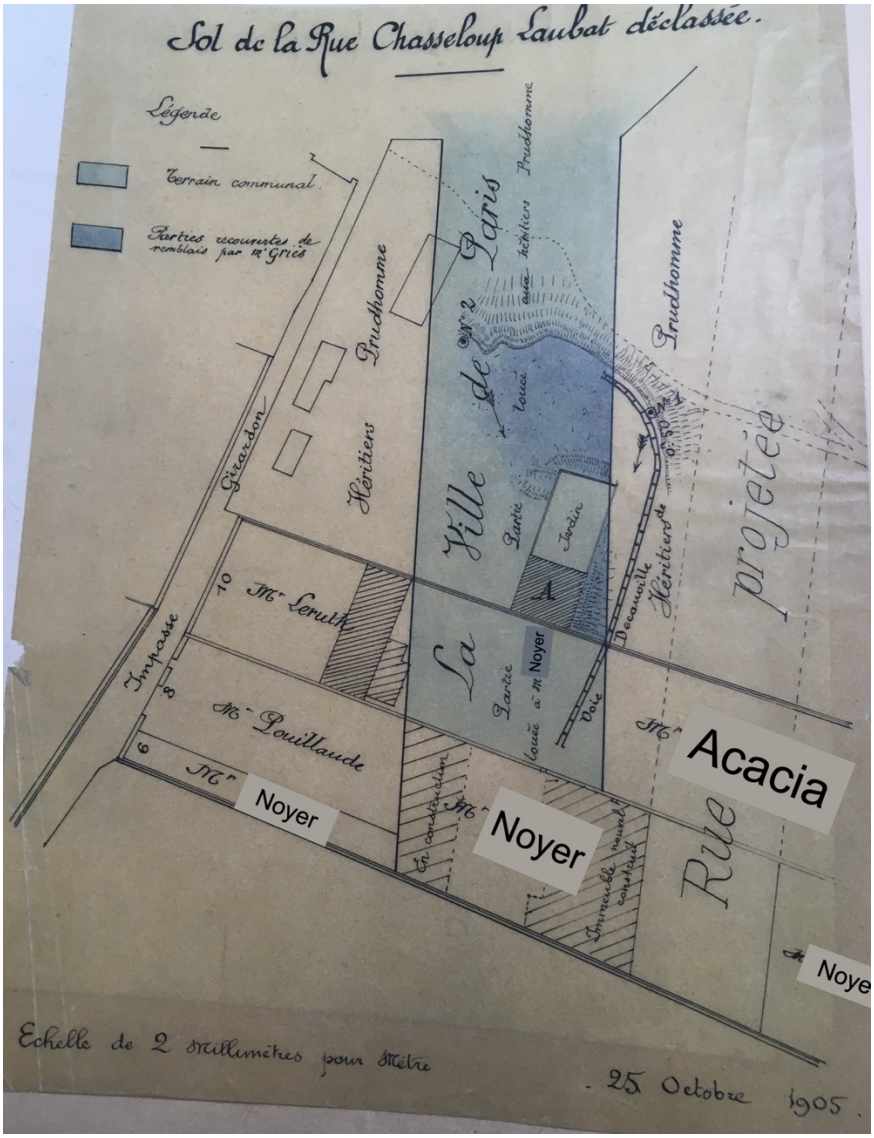
Cependant, les dénonciations quelques jours plus tard des méthodes utilisées par les héritièr·es Prouha pour faire évacuer le maquis laissent penser que d'autres pourraient être responsables de cet incendie. Des lettres dénoncent les actions d'un certain M. Ortola qui menace les sous-locataires : il serait envoyé par Jean Prouha et menacerait les locataires de les frapper, « le tout accompagné des mots les plus grossiers de son répertoire ». L'évacuation du maquis est donc difficile, mais malgré l'incendie, les occupant·es ne partent pas puisque deux lettres sont envoyées fin juillet tandis que l'incendie se produit au début du mois. D'autres notes apprennent qu'un délai est obtenu jusqu'à la fin du mois de juillet pour l'évacuation. En fait, la préoccupation de la ville pour l'évacuation rapide des terrains est liée à la suite des opérations : les terrains ont en effet été rétrocédés à leurs propriétaires originaux – seul moyen de venir à bout du maquis ? – qui pourraient exiger des dommages et intérêts si leurs terrains n'étaient pas mis à disposition en juillet. Différentes notes là encore attirent l'attention de l'administration sur les risques de retard liés notamment à la façon dont les héritièr·es Prouha ont donné congé à leurs locataires, en l'occurrence par voie d'affichage dans le maquis. En date du 29 juillet 1904, l'huissier Thauvin certifie avoir expulsé les terrains du 46 au 72, rue Caulaincourt et les archives ne font plus mention des héritièr·es Prouha.

[343] J. Renoir, *Pierre-Auguste Renoir, mon père*, *op. cit.*, p. 459.

4. 1905-1911. Du « bidonville » au quartier chic : l'intervention des investisseurs

Les constructeurs se mettent rapidement au travail à partir de l'évacuation du maquis. Cependant, la complexité des statuts d'occupation qui persiste en partie dans cet espace, plutôt en raison du morcellement de la propriété – ainsi que des difficultés techniques – expliquent, là encore, une dilatation de la temporalité des projets. Les premiers immeubles construits par les trois familles qui feront l'objet du chapitre suivant le sont dès cette période. En février 1905, les consorts Tilleul-Séquoia sont condamnés à devoir évacuer un terrain qu'ils occupent illégalement rue Caulaincourt. Ce terrain est en fait utilisé pour déposer des pierres et autres matériaux de chantier pour la construction d'immeubles dans les environs. Cette affaire occupe toute l'année 1905, avec diverses expertises qui viennent constater les dommages subis par chacune des parties. Une originalité de plus dans la construction de cet espace est le recours récurrent aux échanges de terrains, ponctuant les relations entre propriétaires et municipalité : la Ville n'exproprie pas et on peut se demander ce qui justifie ce choix. Ce sont en fait souvent des propositions qui émanent des propriétaires : les consorts Rousset et Goret proposent par exemple à la ville un échange de terrain en 1906 pour aménager une rue. Ces projets d'échanges sont cependant très évolutifs : la situation du maquis est un véritable millefeuille où s'entremêlent les intérêts de nombreux·ses protagonistes.

Figure 3.2 : Plan parcellaire dans le maquis de Montmartre, 1905.



Source : AP VN5 45, Politique foncière. Location des propriétés communales (1806-1965).

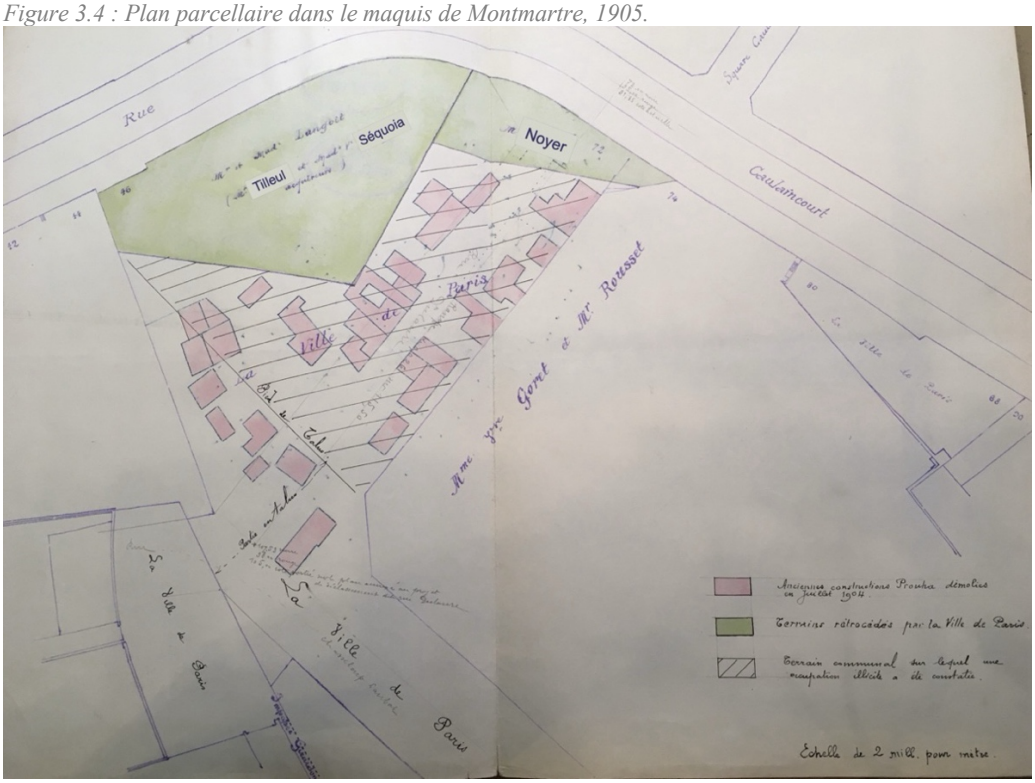
En mars 1906, des échanges de terrains entre la ville et différents propriétaires sont de nouveau proposés pour l'aménagement de la rue Junot. Sont votées diverses délibérations : un échange de terrain entre la ville de Paris et M. Rousset et Mme veuve Goret ; puis une nouvelle délibération le 18 juillet 1907 autorise un nouvel échange avec ces mêmes propriétaires. Le morcellement de la propriété, la confusion entre les statuts d'occupation, les occupant·es, est en partie visible sur les cartes suivantes.

Figure 3.3 : Plan parcellaire dans le maquis de Montmartre, 1905.



Source : AP VN5 45, Politique foncière. Location des propriétés communales (1806-1965).

Figure 3.4 : Plan parcellaire dans le maquis de Montmartre, 1905.



Source : AP VN5 45, Politique foncière. Location des propriétés communales (1806-1965).

Ce sont des illustrations de la présence sur les mêmes parcelles de plusieurs propriétaires, usagèr·es, dont les légitimités à agir sont certes différentes, eu égard à leur statut d'occupation, mais qui doivent toutes et tous être pris·es en compte. Les plans donnent à voir les anciennes constructions désormais détruites, les terrains encore en possession de la ville, ceux qui ont été échangés, mais aussi les projets d'ouvertures de rues qui vont transformer cet espace et contribuer à en remembrer la propriété.

C'est aussi en 1906 que Turot, le conseiller municipal socialiste des Grandes Carrières, souligne le travail de la 3e Commission du Conseil municipal qui travaille depuis plusieurs années pour mettre en œuvre les travaux d'aménagement de l'avenue Junot. Il précise alors dans le Bulletin municipal officiel :

> Certes le maquis de Montmartre est un coin pittoresque que les vieux parisiens regretteront peut-être. Mais il faut souvent sacrifier le pittoresque aux nécessités de l'hygiène et je me félicite de ce que, dans le quartier des Grandes-Carrières, une voie nouvelle bien aérée et saine, va remplacer une agglomération de vieilles masures qui jure par trop avec l'aménagement général des rues voisines[344].

On retrouve ici la double volonté – déjà présente en 1903 – d'aménager les rues et de normaliser cet espace d'habitat informel, qui fait tache au milieu des nouvelles constructions. Cependant, différentes temporalités se croisent : occupations illicites de terrains, contentieux administratif, discussions pour accord à l'amiable, ce qui produit parfois une forme de cacophonie administrative dans les archives.

Cette période de normalisation est cependant moins productrice de conflits que l'évacuation du maquis : les quelques conflits en question sont liés – comme on l'a vu – essentiellement à des occupations illégales de la part des constructeurs, pour entreposer du matériel. Cet espace se densifie donc progressivement entre 1905 et 1911, année qui marque le début de l'aménagement de l'avenue Junot. À travers des ventes, des échanges de terrains et des constructions, administration, propriétaires et constructeurs se partagent les taches, découpent l'espace et se le répartissent.

C'est donc après une longue période marquée par l'incertitude que les premiers aménagements de l'avenue Junot et la fin du démantèlement du maquis se produisent, juste avant la Première guerre mondiale. Ces aménagements connaitront un coup d'arrêt quand celle-ci éclatera et reprendront dans les années 1920-1930, expliquant son architecture de style Art déco dans la

[344] AP VN5 45, BMO du 18 juillet 1907, Politique foncière. Location des propriétés communales (1806-1965).

partie haute de l'avenue, contrastant avec les premiers immeubles de sa partie basse construits avant-guerre, plus inspiré du style Art nouveau, proche du style architectural post-haussmannien du quartier. Des documents administratifs datés de 1911 prévoient les dépenses nécessaires ainsi que le détail technique des aménagements. Dans deux rapports de l'ingénieur de la 7e section, l'enjeu de l'aménagement est présenté clairement :

> Depuis fort longtemps, l'Administration Municipale s'est préoccupée de garnir la Butte Montmartre d'un réseau de voies publiques permettant d'arriver facilement en voiture à son sommet et aussi d'accéder par des rues à déclivités acceptables en un point quelconque de ses flancs. C'est le seul moyen de mettre en valeur ce quartier actuellement déshérité, notamment sur le versant Nord où la circulation en voiture n'est pratiquement pas possible en amont des rues Caulaincourt et Lamarck.
>
> La rapidité avec laquelle des immeubles ont été construits en bordure des rues Caulaincourt, Lamarck et Custine et l'importance de ces immeubles montrent qu'il y a un intérêt général à ouvrir des voies d'accès répondant au but ci-dessus[345].

Il s'agit donc de rendre plus accessible et de mettre en valeur ce quartier et ses nouveaux immeubles d'« importance », ce qui rappelle la description que faisait Ballière du quartier en mars 1903. « L'importance » peut ici être traduite par le type de bâti et le niveau social[346] des habitant·es présumé·es. Ici, forme urbaine et niveau social des habitant·es doivent être mis en adéquation : l'aménagement de la voirie doit permettre le développement d'un quartier que le Conseil municipal a désormais bien en tête, et ce, depuis un peu moins d'une dizaine d'années. Il est difficile de comprendre pourquoi la Ville, grand propriétaire foncier dans le quartier, laisse proliférer cet espace d'habitat informel pendant plusieurs années, avant de s'engager activement dans sa transformation. Les avancées techniques permettant de construire en dur plus facilement dans cet espace au sous-sol meuble peuvent être une des explications, mais la mobilisation des parties-prenantes locales auprès des élus du Conseil municipal pèsent sans doute également.

Cependant, les différentes imbrications de la propriété, des occupations précaires et des sous-locations se simplifient en partie avant-guerre, permettant ainsi la construction généralisée de cette zone, qui ne s'achèvera que dans les années 1930. On assiste alors à un changement significatif de l'offre de logements disponibles, témoignant du « succès » de l'opération du point de vue des investisseurs et des pouvoirs publics : le quartier est assaini à la fois du point de vue de la salubrité, mais aussi du point de vue social.

[345] Rapports de l'ingénieur de la 7e section, 1911, AP VN5 45, Politique foncière. Location des propriétés communales (1806-1965).
[346] Une sélection sociale relative : il s'agit d'un quartier périphérique en marge des quartiers de prédilection de la bourgeoisie parisienne.

Encadré 11. La rue Marcadet : un autre exemple de « bidonville » ?

Sans entrer dans le détail des opérations d'aménagement du square Carpeaux et de la partie ouest de la rue Marcadet, la presse laisse notamment entendre que les nouveaux immeubles du début du XX^e^ siècle, construits en même temps que la caserne des pompiers et l'aménagement du square auraient, eux aussi, remplacé un vaste espace d'habitat informel. Paru dans la rubrique « Variétés » du journal *L'Egalité*, le 22 avril 1890, un article propose une description des populations en présence et des formes urbaines associées[347]. Le journaliste évoque une rue Marcadet « négligée par l'édilité, dédaignée par la spéculation », restée telle qu'elle était dans le passé. Il décrit les quelques bâtiments construits accueillant essentiellement des activités : débit de vins, remises, écuries… Il explique alors que, dans cet espace, s'est développée une curiosité dans une ville de Paris où les « laideurs pittoresques s'en vont de plus en plus », « la plus grande agglomération de chiffonniers qui existent dans la capitale », et de préciser que les chiffonniers sont rejoints par des « marchands de verre cassé, des chanteurs de la rue, des mendiants estropiés, des musiciens aveugles »… Il compte 77 huttes de 4m^2 carrés où « père, mère et enfants mangent, dorment et grouillent ». Les « Cases à singes » de la Cité Maupy, comme l'appelle le journaliste, sont encore décrites dans des détails qui mêlent mépris de classe, misérabilisme et considérations hygiénistes. Ces terrains situés le long de la rue Marcadet sont en partie construits au début du siècle suivant, mais nulle trace de la cité Maupy dans les archives administratives ou les débats du Conseil municipal.

*

La cinquantaine d'années qui sépare l'annexion de Montmartre à Paris à la Première Guerre mondiale marque la construction et l'aménagement d'une partie importante du bâti du nord-ouest de la butte, dont la densification fluctue selon les périodes. Après le désintérêt des premières années, la mobilisation d'habitant·es et de propriétaires ainsi que les circonstances plus favorables conduisent l'administration à s'y intéresser. L'aménagement relève d'abord de l'initiative privée. Celui du maquis de Montmartre est particulièrement complexe : l'enchevêtrement des statuts d'occupations, des légitimités différentes à être là et à agir sur l'espace freinent la transformation urbaine. Les intérêts croisés de la Ville, des propriétaires, des locataires, sous-locataires et occupant·es se heurtent. Déloger ces dernièr·es se révèle complexe, malgré l'inquiétude de la Ville quant à leurs conditions d'hygiène et les risques supposés qu'ils font peser sur les nouvelles et nouveaux habitant·es des immeubles construits à l'ouest de la rue Caulaincourt. La situation rappelle les imbrications entre acteurs publics et privés dans les opérations immobilières et d'aménagement[348]. Après les années d'enlisement du début du siècle, 1904 marque un tournant qui lance l'aménagement du maquis et la montée

[347] BHVP, 4-TOP-01796.
[348] M. Lescure, *Les banques, l'état et le marché immobilier*, *op. cit.* ; Julie Pollard, *L'État, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement*, Paris, Presses de Sciences Po, 2018, 216 p.

en gamme de l'habitat, qui sera achevée dans les années d'après-guerre. Ces hésitations, résistances et difficultés d'aménagement se lisent dans l'espace urbain : quelques immeubles faubouriens, vestiges du maquis, côtoient la pierre de taille d'avant-guerre, tandis qu'elle voisine avec l'architecture Art déco des années 1930.

Pour autant, alors que la municipalité est propriétaire d'une partie importante des terrains et que de nombreux débats ont lieu autour de la construction de logement ouvrier, il n'est jamais envisagé de mobiliser le foncier municipal montmartrois pour y ériger des HBM : les habitant·es du maquis ne sont pas la cible des propriétaires privés qui investissent dans l'immobilier local. Si la Ville prend une part active à l'aménagement de cette zone, c'est presque comme un propriétaire ordinaire, qui n'impose rien quant aux types de logements à produire. En résulte la production d'un parc de logements relativement haut-de-gamme, particulièrement dans l'avenue Junot. Pour autant, à quelques centaines de mètres de distance, rue Marcadet, la Ville dispose d'autres terrains dont la mobilisation est très différente : leur taille plus vaste, leur localisation en contrebas de la butte, la moindre fragilité des sols peuvent être autant de raisons explicatives à ces différences de traitement.

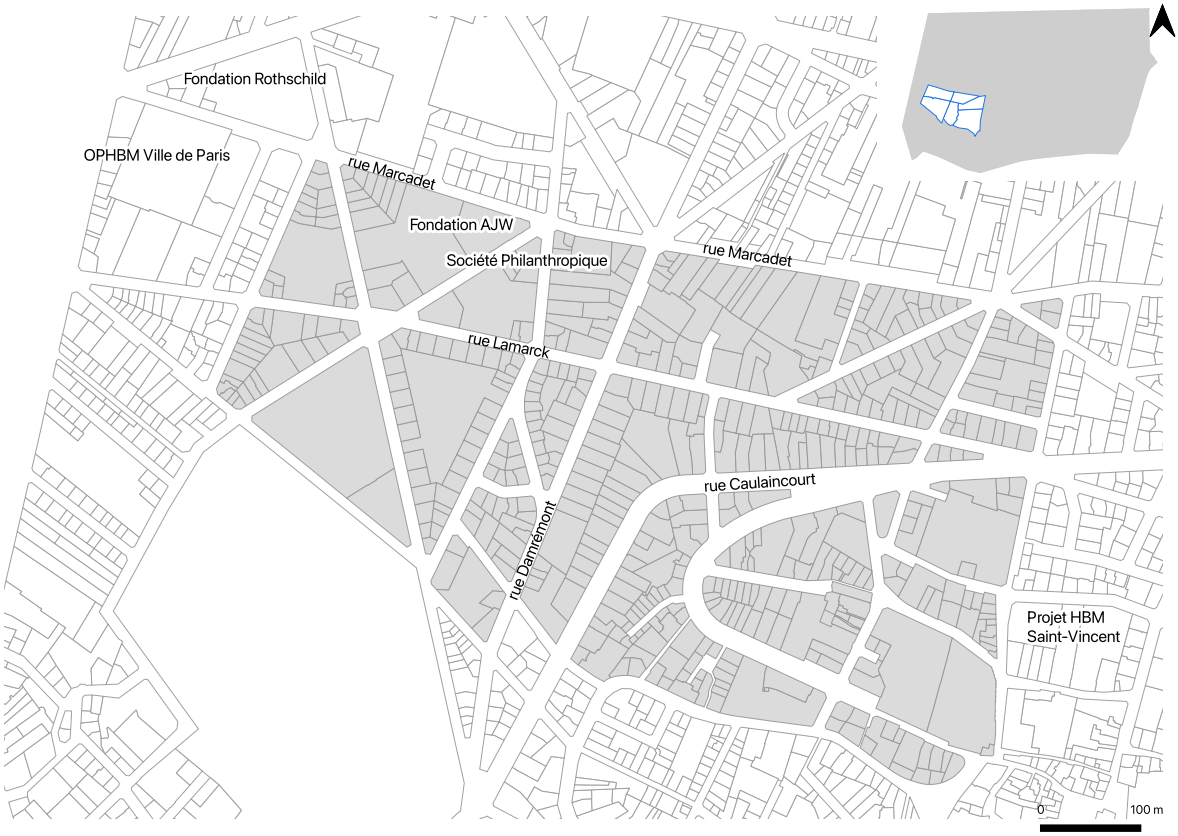
II-LOGER LE PEUPLE DE LA BUTTE : EFFETS URBAINS DES HABITATIONS À BON MARCHÉ

Les Habitations à Bon Marché ne sont pas définies par une « typologie urbaine ou architecturale », mais par la loi Siegfried de 1894, qui met en œuvre un soutien financier à l'initiative privée à la construction de logements à faibles loyers[349]. Les HBM sont ainsi des ancêtres de ce qui est désigné aujourd'hui comme le logement social. Même si leur durée d'existence officielle – entre 1894 et 1949, où elles sont remplacées par les Habitations à Loyer Modérée (HLM) – ne permet pas d'observer une unité architecturale, les quelques ensembles construits dans le quartier le sont dans une période relativement proche, et leurs logiques constructives sont donc similaires. Quatre ensembles HBM sont réalisés dans la période d'entre-deux-guerres, désignés sur la carte qui suit. Ces ensembles sont en projet avant la Première Guerre mondiale, mais seuls deux d'entre eux sont effectivement construits et habités avant 1914, tandis que les deux autres sont réalisés dans les années 1920. Ils sont construits par des acteurs importants du logement populaire de cette période : trois fondations philanthropiques et l'office public municipal créé en 1914. La Société Philanthropique propose un foyer pour jeunes travailleuses[350] et deux autres fondations optent pour des ensembles familiaux, sur lesquels nous allons revenir dans un premier temps. Ces ensembles visent une clientèle cible différente conduisant à des choix constructifs différents.

Le quatrième ensemble est évoqué par *la Réforme du bâtiment*, dans un ton moins promotionnel que celui mobilisé pour la construction privée, car il ne s'agit pas d'attirer une clientèle potentielle, mais de décrire les innovations techniques et architecturales. La revue publie le programme, rédigé par les architectes lauréats du concours organisé par l'Office public HBM de la Ville de Paris en 1914, pour le groupe Marcadet, qui fera l'objet d'une analyse conjointe avec un autre projet avorté, situé plus haut sur la butte dans un second temps. C'est l'emplacement présumé de ces ensembles qui expliquent leur aboutissement ou non, car il engage des enjeux différents, notamment au regard de l'ancien village de Montmartre.

[349] Pauline Rossi, *Les HBM : un patrimoine multiple (1894-1949)*, Paris, Département Histoire de l'architecture et archéologie de la Ville de Paris/ Direction des Affaires Culturelles, 2019.
[350] Nous ne reviendrons pas sur la construction de ce foyer.

Carte 3.2 : Localisation des quatre ensembles HBM dans le quartier.



1. De grandes actrices du logement populaire concentrées dans l'espace : les fondations philanthropiques

Bien que l'investissement philanthropique dans le logement s'inscrive dans le XIX^e^ siècle, il se développe plutôt au début du XX^e^ siècle dans le contexte parisien. Le concours lancé par la fondation Rothschild[351] en 1904 marque un véritable tournant dans la construction populaire[352], dont notre espace d'étude va être un des témoins, à l'instar de plusieurs arrondissements périphériques. C'est la rue Marcadet qui accueille ces constructions : son peuplement est alors particulièrement populaire – en dehors des quelques immeubles construits face au square Carpeaux –, et on y trouve de vastes terrains libres et peu onéreux, permettant la création de ces grands ensembles de logements. La rue est aussi suffisamment éloignée du village historique de Montmartre pour n'être pas défendue par des protecteurs qui s'insurgent parfois contre certains projets de construction. Le premier ensemble focalisant notre attention est construit par

[351] Nous présenterons la fondation Rothschild dans le développement qui est consacré à son ensemble.
[352] Marie-Jeanne Dumont, *La Fondation Rothschild et les premières habitations à bon marché de Paris : 1900-1925*, Paris, Ministère de l'urbanisme et du logement, 1984.

la fondation Weill, sur un terrain attenant au square Carpeaux. Le second est le dernier ensemble construit par la fondation Rothschild, situé à quelques dizaines de mètres du précédent.

a) La fondation Weill : loger les employés de banque

La fondation Weill est créée en 1905, sur l'initiative d'Alexandre et Julie Weill, sur un modèle proche de celle créée un an auparavant par les barons de Rothschild[353]. Alexandre est un des cofondateurs de la banque d'affaires franco-américaine Lazard. Pour marquer sa différence dans un contexte de « charité ostentatoire »[354], la fondation se spécialise dans la construction d'HBM à destination d'une population d'employé·es. Dans un rapport au Conseil municipal daté de 1906[355], Armand Grébauval, conseiller municipal socialiste, présente le projet de la création d'un ensemble de logements. Il porte la requête de la fondation qui souhaite obtenir un terrain situé au croisement de la rue Marcadet et de la rue Carpeaux, pour y édifier un ensemble destiné à loger les employés de la banque, du commerce et de l'industrie. Insistant sur les spécificités de la démarche de la fondation, il revient sur le parcours d'Alexandre Weill :

> Il fut frappé, au contraire, du peu d'efforts qu'on avait faits pour améliorer le sort des petits employés de la banque, du commerce et de l'industrie, dont le salaire est quelque fois inférieur à celui de bons ouvriers, dont les familles sont souvent nombreuses et qui sont tenus à certains frais de représentation dont s'augmentent leurs charges.

Citant les membres de la fondation, il explique qu'elle souhaite proposer des « constructions absolument parfaites au point de vue hygiénique, donnant un maximum de santé et de confort, avec un minimum de loyer », dans des quartiers « aérés et sains ». Les loyers en question seraient inférieurs à 400F pour une partie des logements – les trois huitièmes, dit Grébauval – et compris entre 400 et 600F pour les autres. Revenant sur les autres terrains qui ont été envisagés, Grébauval explique que le choix de la fondation s'est porté sur celui de la rue Marcadet, précisant :

> Il lui apparut naturellement que ce serait la perfection, si la Société pouvait obtenir de la Ville un terrain dans des conditions raisonnables, et dont une partie servirait à édifier un square pour le bénéfice du quartier en général.

Aussi, l'estimation donnée du terrain à 250 000F ne satisfait pas la fondation, qui propose un prix d'achat à 209 000F. Après des négociations, la fondation accepte le prix de 250 000F, à

[353] Klaus Weber, « La philanthropie des Rothschild et la communauté juive de Paris au XIXe siècle », *Archives Juives*, 2011, vol. 44, nº 1, p. 17-36.
[354] M.-J. Dumont, *La Fondation Rothschild et les premières habitations à bon marché de Paris : 1900-1925*, *op. cit.*, p. 112.
[355] Les éléments suivants sont tirés de : Bulletin Municipal Officiel (désormais BMO) du 13 avril 1906, pp1438-1439, Gallica, BnF.

condition que la ville aménage le square dans de courts délais. La fondation Weill souhaite également se voir exonérée de certains remboursements de frais de viabilisation, avantage accordé à d'autres acteurs philanthropiques sur d'autres terrains pour des constructions du même type. Des considérations budgétaires suivent sur l'aménagement de l'îlot – l'ancien cimetière du Nord – et sur celui du square. La proposition de délibération est adoptée après quelques échanges sur la spécialisation pour les employés : un conseiller municipal considère que les habitations à bon marché construites à d'autres emplacements s'adressent à toutes et tous les salarié·es, ouvrièr·es et employé·es compris·es. La spécificité des habitations proposées par la fondation n'est cependant pas remise en cause. La délibération insiste sur le montant des loyers, tandis que l'immeuble sera achevé en 1909. Nous avons déjà évoqué les coûts des logements dans le chapitre 2, aussi, nous rappelons seulement ici que les valeurs locatives s'établissent entre 200 et 620F, avec une valeur moyenne située à 451F. Il s'agit ici de comprendre que le prix de ces logements est adapté à une clientèle cible, qui ne fait pas à proprement parler partie des prolétaires : même si leurs ressources sont limitées, les employé·es se distinguent notamment par le logement de la classe ouvrière, et très certainement au moins autant dans les représentations qu'en ont les élites.

Les valeurs locatives se situent donc en dessous du loyer populaire de 500F, bien qu'un nombre significatif d'entre eux 59 sur les 161, soit 37 %, proposent des valeurs locatives supérieures. Cependant, ces montants laissent présumer un peuplement relativement homogène, plutôt à destination d'une frange peu aisée de la population. Tous les logements comportent néanmoins un WC intérieur, qui témoigne d'un certain niveau d'équipement, tandis que l'immeuble dispose du chauffage-central. Marie-Jeanne Dumont mentionne des bains-douches situés dans l'ensemble de logements, tout en soulignant que les appartements disposent également d'une salle de bains, précisant qu'il s'agit du seul exemple de logements à salle de bains d'avant-guerre[356]. Les archives administratives ne font quant à elles mention ni de salles de bains individuelles, ni d'équipements collectifs en bains-douches. La caractérisation des logements laisse planer un doute sur la composition réelle des immeubles : les appartements de trois pièces sont moins nombreux dans les données contemporaines que dans les calepins du cadastre. Nous ignorons s'il agit de regroupement de logements ou bien de modification de l'enregistrement administratif de la typologie de logements, compte tenu de l'évolution des normes d'habiter[357].

[356] M.-J. Dumont, *La Fondation Rothschild et les premières habitations à bon marché de Paris : 1900-1925*, *op. cit.*
[357] Volume 2, annexes chapitre 3, typologie et surfaces des HBM.

Sans entrer dans le détail du peuplement, sur lequel nous reviendrons dans le chapitre 5, il semble que l'attribution des logements ait été réservée en priorité aux employé·es de banque jusqu'aux années 1980 au minimum[358]. Par ailleurs, il est à signaler qu'à la période contemporaine, ces logements ne sont pas considérés comme des logements sociaux à proprement parler : ils ne disposent pas de la convention APL (aide personnalisée au logement) qui encadre les loyers du parc social. Pour autant, la vocation sociale de la fondation peut laisser penser qu'elle attribue les logements avec des plafonds de ressources.

Portons notre attention sur les surfaces des logements. Les données disponibles étant contemporaines, il faut les considérer avec précaution, néanmoins, on peut supposer une faible transformation au cours du temps – hypothèse corroborée par la consistance des sources sur le nombre total de logements[359]. Les logements proposés par la fondation sont relativement spacieux, puisque 73 % d'entre eux ont une surface comprise entre 40 et 69m^2, or, le modèle le plus courant dans le type HBM est celui d'un logement de deux pièces, d'une surface comprise entre 30 et 35m^2, tandis que sont considérés comme grands les logements de 45 à 50m^2 proposés par Sauvage au 7, rue de Trétaigne[360]. Le discours du Conseil municipal, la spécialisation à destination d'une clientèle d'employé·es de banque que vise la fondation confirment l'analyse faite par Jacquemet sur les habitant·es de Belleville : « proches des milieux populaires dont d'ailleurs ils sont souvent issus, les uns [patrons] et les autres [employés] mettent leur point d'honneur à s'en distinguer », dans un étonnant « bloc social [les] unissant » malgré leur différence[361]. Ainsi, les employé·es désigné·es par Gérard Jacquemet joueraient aux bourgeois, malgré la proximité objective de leurs conditions d'existence avec celles des classes ouvrières. Nous observons surtout une construction politique, institutionnelle et médiatique des employé·es comme des membres des classes populaires distincts des ouvrièr·es, et une transposition des représentations des élites dans la production du logement – donc dans leurs modes d'habiter présumés et leurs styles de vie. On loge ainsi plus largement ces petits cols blancs que leurs voisin·es ouvrièr·es. Par ailleurs, tandis que l'aspect extérieur des HBM est souvent sobre de décor[362], le travail de la façade proposée par les architectes de l'ensemble rue

[358] M.-J. Dumont, *La Fondation Rothschild et les premières habitations à bon marché de Paris : 1900-1925*, *op. cit.*
[359] 161 selon les archives administratives du D1P4, 165 selon Marie-Jeanne Dumont, *Ibid.* ou 173 selon l'APUR en 2019.
[360] *Ibid.*
[361] Gérard Jacquemet, *Belleville au XIXe siècle : du faubourg à la ville*, Paris, Éditions de l'École des Hautes Études en Sciences Sociales, 1984, p. 321.
[362] M.-J. Dumont, *La Fondation Rothschild et les premières habitations à bon marché de Paris : 1900-1925*, *op. cit.*

Marcadet reprend certains éléments de la construction semi-bourgeoise, participant à son intégration paysagère. La pierre de taille est présente jusqu'aux garde-corps du 2e étage et soutient les balcons des 3e et 4e étages, une brique bicolore prend ensuite le relai, un dôme complète l'ensemble : l'immeuble, s'il est plus massif que ses voisins ne s'en distingue pas fondamentalement. Marie-Jeanne Dumont rappelle que les logements des « ouvriers » s'opposent aux « appartements » des employés, que le chauffage central est installé avant pour ces derniers, mais que les services éducatifs sont absents puisqu'ils sont « déjà civilisés »[363]. On le voit, tout dans l'aspect matériel semble ainsi viser « intégration sociale et dignité »[364] pour les habitant·es de cet ensemble visant un « créneau social différent »[365] de celui construit presque en face par la fondation Rothschild.

[363] *Ibid.*, p. 114.
[364] *Ibid.*, p. 32.
[365] *Ibid.*, p. 112.

Figure 3.5 : Fondation Weill, rue Marcadet (1/2), photographies de l'auteur, 2023.



Fondation Weill, rue Marcadet (2/2), photographies de l'auteur, 2023.



b) Le dernier ensemble de la fondation Rothschild : une clientèle cible plus modeste

La fondation Rothschild est créée en 1904, sur l'initiative d'Alphonse, Edmond et Gustave de Rothschild, qui décident de la doter d'un capital considérable de 10 millions de francs. Son objet est « l'étude et la réalisation, en dehors de toutes tendances politiques ou religieuses, des moyens propres à améliorer les conditions de l'existence matérielle des travailleurs en France, et plus particulièrement à Paris »[366]. L'État lui reconnaît d'ailleurs un statut d'utilité publique dès le mois de juillet suivant[367]. Au moment où la fondation lance son concours, elle reçoit de nombreuses propositions qu'elle classe puis fait construire ses premiers ensembles, en intégrant une agence d'architectes internalisée, grande innovation par rapport aux pratiques de l'époque.

L'ensemble de la rue Marcadet fait partie d'une seconde vague de projets : bien que sa construction soit projetée dès 1914, elle s'achève seulement après-guerre, en 1919. Il s'agit en fait du dernier ensemble édifié par la fondation. Ce sont les structures publiques qui investissent ensuite le logement des classes populaires. Comme nous l'avons montré dans le chapitre 2, les valeurs locatives sont inférieures à celles de la fondation Weill, particulièrement pour les logements les plus spacieux. Ce résultat semble logique compte tenu des représentations relatives à la clientèle visée par la fondation Weill – les employé·es de banque – qui sont

[366] « Statuts de la Fondation Rothschild », Bulletin de la Société Française des HBM, n°3, 1904, cités par P. Rossi, *Les HBM : un patrimoine multiple (1894-1949)*, *op. cit.*
[367] Klaus Weber, « La philanthropie des Rothschild et la communauté juive de Paris au XIXe siècle », *Archives Juives*, 2011, vol. 44, nº 1, p. 17-36.

considéré·es comme ayant un rapport différent à leur habitat, avec des dépenses plus élevées pour ce dernier[368]. Les logements, compte tenu de leur valeur locative estimée demeurent particulièrement accessibles aux classes populaires. S'agissant d'une construction neuve dont l'un des objectifs premiers est l'hygiène, les conditions d'habitat sont meilleures que celles proposées dans les immeubles anciens du parc privé, dont les valeurs locatives peuvent être parfois inférieures. L'équipement intérieur des logements est cependant bien différent, ne serait-ce qu'à travers la présence de WC intérieurs.

La forme urbaine, elle aussi, rappelle une destination différente de celle de l'ensemble Weill : la brique est le matériau de construction principal, la pierre de taille est absente ou presque, l'ornementation est réduite au minimum, quelques loggias sont présentes, les balcons sont rares.

Figure 3.6 : Extérieur Fondation Rothschild, rue Marcadet, photographies de l'auteur, 2023.







[368] M. Halbwachs, *L'Évolution des besoins dans les classes ouvrières*, *op. cit.*

Figure 3.7 : Parties communes et appartement de la Fondation Rothschild, rue Marcadet, © Camille Rocault, 2022.




La composition de l'ensemble en types de logement est aussi légèrement différente : il s'agit d'un ensemble de plus grande taille puisqu'il compte 402 logements[369]. Il y a davantage de petits logements, puisque les trois pièces représentent seulement 21 % des logements, soit 13 points de moins que dans la fondation Weill. Alors que les logements de moins de 40m^2 représentent seulement 27 % de ceux de ce dernier, ils représentent 44 % de ceux de l'ensemble Rothschild. De plus, les logements de 50 à 69m^2 sont les logements les plus fréquents chez Weill, alors que ce sont ceux de 40 à 49m^2 pour Rothschild, suivis par les 30 à 39m^2 et 50 à 69m^2 à égalité. Par ailleurs, tandis que Marie-Jeanne Dumont évoque les salles de bains présentes dans la fondation Weill – avec les réserves émises plus tôt à ce sujet –, elle mentionne « certains » logements qui en bénéficient dans l'ensemble Rothschild[370].

Les traces des délibérations ou débats du conseil municipal concernant cet ensemble sont ténues : les conseillers municipaux et le Préfet de la Seine voient plutôt d'un œil favorable l'investissement de la fondation Rothschild dans le logement populaire. Les discussions dont nous avons trouvé la trace portent cependant davantage sur d'autres ensembles, parmi les premiers construits par la fondation. Les quelques mentions de rachat de terrains pour la

[369] Volume 2, annexes chapitre 3, typologie et surfaces des HBM.
[370] M.-J. Dumont, *La Fondation Rothschild et les premières habitations à bon marché de Paris : 1900-1925*, *op. cit.*

création et la viabilisation de voies parisiennes mentionnées laissent entendre une relation fluide avec la fondation[371], ce que confirme les liens étroits qu'elle semble entretenir avec l'État[372].

*

La construction des HBM par les fondations philanthropiques permet donc de constater que, comme dans le parc immobilier privé, la clientèle ciblée – et les représentations qu'elle suscite chez les élites, philanthropes et conseillers municipaux notamment – a des effets en termes de composition architecturale, de formes urbaines et de valeurs locatives. Même si les temporalités de réalisation différentes de ces ensembles peuvent justifier certains partis-pris architecturaux ou en matière d'équipements, leurs conceptions en disent long sur la façon dont les philanthropes considèrent les différentes fractions des « classes populaires ». Alors que l'ensemble de la rue Marcadet constitue la dernière réalisation de la fondation Rothschild, l'action publique pour le logement prend le relais à partir des années d'après-guerre. Marie-Jeanne Dumont considère même que l'office public HBM de la ville est une sorte de continuité naturelle de la fondation. Mais les projets développés par l'office, s'ils s'inspirent pour certains des réalisations Rothschild, s'inscrivent aussi dans les évolutions de l'habitat de leur époque.

2. La localisation des projets de l'office public des HBM : une condition de réalisation

L'office public d'Habitations à Bon Marché de Paris est créé en tout début d'année 1914. Alors que les premiers projets sont à l'ébauche – avec les contraintes financières qui s'imposent à l'office nouvellement créé – la guerre vient mettre un coup d'arrêt à ses activités : elles ne reprendront qu'une fois la guerre terminée. Les projets qui se préparent avant-guerre concernent majoritairement les arrondissements périphériques, où le foncier est disponible et peu onéreux. Deux projets se dessinent dans notre espace d'étude : le premier, en gestation dès 1913, est situé rue Marcadet ; tandis que le deuxième, proposé au début des années 1920 et qui ne sera pas réalisé, concerne un terrain situé au sommet de la butte Montmartre.

a) En bas de la butte, les pauvres : le grand ensemble pour familles nombreuses du 245, rue Marcadet

Le 12 juillet 1913, Paul Virot, au nom de la Commission des HBM, propose au conseil municipal l'acquisition de divers terrains situés dans les XII^{e}, XIII^{e}, XV^{e}, XVIII^{e} et

[371] BMO du 2 mars 1912, p1143, Gallica, BnF.
[372] K. Weber, « La philanthropie des Rothschild et la communauté juive de Paris au XIXe siècle », art cit.

XXe arrondissements, afin d'y bâtir des ensembles de logements[373]. L'adoption de cette délibération par le conseil est saluée par deux conseillers municipaux, qui regrettent cependant les trop faibles moyens alloués aux HBM. Alors que l'office n'a pas encore d'existence officielle, la municipalité commence à s'activer pour la construction[374]. Entre l'autorisation de l'achat des terrains et le début de la construction, survient la guerre : elle interrompt le processus, malgré la désignation des architectes par concours, dès 1914 et le commencement prévisionnel des travaux en 1915. L'équipe composée par Félix Dumail, Antonin Trévélas et Jean Hébrard se voit confier le projet. *La Réforme du bâtiment* y consacre un article le 12 février 1914, dans lequel les architectes lauréats présentent le programme. Ils y prévoient 615 logements essentiellement destinés aux familles nombreuses.

Tableau 3.1 : Répartition des logements par type dans les différents projets.

Type de local	Nombre actuel	Pourcentage	Nombre prévu (projet 1914)	Pourcentage	Nombre prévu (projet 1920)	Pourcentage
Studio	72	15 %	31	5 %	36	8 %
Deux pièces	142	30 %	215	35 %	119	25 %
Trois pièces	185	39 %	273	44 %	218	46 %
Quatre pièces	73	15 %	96	16 %	100	21 %
Total	472	100 %	615	100 %	473	100 %

Sources : APUR, 2019 ; La Réforme du Bâtiment (RB) du 12 février 1914, Centre d'archives de la Cité de l'architecture et du patrimoine (CAP), Dossier 525, AP 3/9 ; BMO du 6 juin 1920, Gallica, BnF.

Le programme initial fait une large part aux appartements de trois et quatre pièces, qui composent 60 % de l'ensemble des logements, programmation cohérente avec l'objectif affiché de loger des familles nombreuses. Cependant, le programme est modifié en 1920, le nombre de logements est réduit, au détriment des logements de deux et trois pièces, au profit des appartements les moins grands, composés d'une seule pièce. La reprise des programmes de construction est votée par le conseil municipal le 25 mai 1919, tandis qu'une nouvelle modification du programme initial, après intervention de l'office public des HBM du département de la Seine, vient réduire l'ensemble[375].

La typologie des logements tend toutefois à donner une vision déformée de leur réalité, qui sont de petite taille[376] : 66 % d'entre eux sont d'une surface inférieure à 40m^2, s'inscrivant bien à cet

[373] BMO du 12 juillet 1913, p3214, Gallica, BnF.
[374] Certains conseillers municipaux sont défavorables à la création d'un office municipal : ils pensent que son pouvoir face à l'administration sera trop faible. Avant la Première Guerre mondiale se développe alors une concurrence entre un programme de logements financés directement par la ville et un deuxième financé par l'office après sa création.
[375] Sur les concurrences entre l'office public de la ville et celui de la Seine, voir Danièle Voldman, « Entre rivalité et complémentarité, les offices d'HBM de Paris et de la Seine des années 1920 aux années 1950 » dans *Agrandir Paris, 1860-1970*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2012, p. 275-288..
[376] Volume 2, annexes chapitre 3, typologie et surfaces des HBM.

égard dans le type HBM[377]. Le logement des familles des classes populaires est donc conçu dans des surfaces limitées qui contrastent avec les espaces des grands appartements s'inscrivant dans la logique de construction haussmannienne[378].

L'avis du conseil municipal publié dans le BMO est très positif sur le projet rectificatif : il souligne la qualité de la réalisation, en expliquant notamment « les pièces sont vastes en général ; elles dépassent toute la superficie minimum de 9 mètres carrés admise par le règlement sanitaire »[379]. Alors que le projet initial prévoyait également un certain nombre d'équipements à mettre à la disposition des futurs locataires : des bains, un lavoir, un restaurant communautaire, etc., la délibération du conseil municipal entérine la disparition de ces équipements : c'est la proximité de l'ensemble de la fondation Rothschild, en partie équipé, qui conduit à les abandonner. Un jardin d'enfants a tout de même été conservé : le rapporteur espère « qu'[il] pourra ainsi servir quelque peu à l'éducation hygiénique des enfants et surtout de leur famille »[380]. L'article de la Réforme insistait déjà en 1914, outre la composition de l'ensemble, sur la qualité de la construction prévue, sur l'exposition des appartements permettant la pénétration de la lumière à tous les niveaux ainsi que sur l'aération optimale des logements. La logique hygiéniste et la volonté d'éduquer les classes populaires[381] ordonnent donc incontestablement la programmation de cet ensemble. La valeur locative moyenne s'élève à 419F, tous logements confondus, comme évoqué au chapitre 2, rend ces nouveaux appartements accessibles aux classes populaires.

La forme architecturale fait la part belle à la brique et à la meulière, matériaux de construction classiques du type HBM[382] : alors que la construction privée commence à se tourner vers le style Art déco dans les années 1920, cet ensemble est plus représentatif de la construction d'avant-guerre. Le décor est presque inexistant, il n'y a pas de balcon : la construction est fonctionnelle et sobre. Les HBM construits sur les anciennes fortifications à la même époque s'inscrivent dans une perspective architecturale proche, mais disposent fréquemment de balcons. D'autres projets comme les immeubles à gradins de Sauvage, rue des Amiraux,

[377] M.-J. Dumont, *La Fondation Rothschild et les premières habitations à bon marché de Paris : 1900-1925*, *op. cit.*
[378] Voir A. Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien*, *op. cit.* Ces surfaces seront à mettre en rapport avec le (sur)peuplement des logements que nous évoquerons au chapitre 5.
[379] BMO du 6 juin 1920, pp2624-2625, Gallica, BnF.
[380] *Ibid.*, p2625, Gallica, BnF.
[381] Danièle Voldman, « Éduquer les locataires. Un mandat historique du logement social », *Métropolitiques*, 26 septembre 2019.
[382] M.-J. Dumont, *La Fondation Rothschild et les premières habitations à bon marché de Paris : 1900-1925*, *op. cit.*

proposent des équipements plus originaux, avec notamment un chauffage central et une piscine. L'immeuble de la rue des Amiraux sert de prototype pour un autre immeuble HBM en projet, sur le haut de la butte Montmartre, qui ne sera finalement pas réalisé.

Figure 3.8 : Extérieur de l'ensemble Marcadet, Paris Habitat (1/2), photographies de l'auteur, 2023.







Figure 3.9 : Exemple d'appartement de l'ensemble Marcadet, Paris Habitat, photographies de l'auteur, 2021.



b) Le projet avorté des HBM Saint-Vincent : une concurrence entre logement du peuple et mémoire locale

En 1912, les transformations de la butte sont signalées par le Conseil municipal, alors que se posent diverses questions pour « perpétuer le souvenir de cette butte Montmartre, si vivante » – effleurées déjà lors de la destruction du maquis – et pour le logement des habitant·es de l'ancien village. Tandis que le Conseil prône la « modernisation complète de la butte Montmartre »[383], certains membres s'inquiètent du risque que cela peut poser au patrimoine local : l'opposition entre logement et préservation mémorielle se dessine. Les enjeux de la Commission du Vieux Paris se heurtent aux intérêts des propriétaires des terrains situés à proximité de l'avenue Junot nouvellement percée : ces derniers veulent construire et les négociations avec la municipalité s'engagent. L'administration choisit d'intervenir de façon directe en faisant l'acquisition de certains terrains qu'elle entend préserver ou utiliser : elle sanctuarise ainsi un jardin le 11 décembre 1912. Alors que la guerre fait rage et ralentit les transformations de Paris, tous les travaux ne s'arrêtent pas, puisqu'en septembre 1915, la Commission du Vieux Paris est sollicitée pour expertiser la démolition d'immeubles rue Championnet et rue du Mont-Cenis. Si elle juge l'un « sans intérêt » et l'autre « ne méritant même pas la photographie », la prise de parole du conseiller municipal est l'occasion de signaler que le haut de la rue du Mont-Cenis fait partie de celles qui « ont le plus souffert des destructions qui se sont abattues sur Montmartre », les maisons « rustiques et pittoresques » y étant remplacées par « de formidables immeubles de rapport »[384]. La Première Guerre mondiale ralentit beaucoup les constructeurs, privés comme institutionnels, et c'est à partir de la fin de la guerre que redémarre la construction locale. C'est ce qui explique la modification du style architectural dans certains sous-espaces du quartier et particulièrement dans l'ancien maquis.

À la fin de l'année 1921, le Conseil municipal autorise la construction d'un ensemble d'habitations à bon marché sur un terrain situé entre la rue Cortot et la rue Saint-Vincent. Le 26 février 1922, une délibération autorise le Préfet de la Seine à acquérir pour le compte de la ville, le terrain en question, dans le but de lancer la construction de l'ensemble[385]. Le budget prévu à cet effet s'élève à 272 500F, pour la seule acquisition. Au cours du printemps et de l'été 1922 plusieurs propriétaires de la butte sont expropriés pour cause d'utilité publique pour ce même projet et l'aménagement du quartier[386], tandis qu'une enquête publique est ouverte à propos du

[383] Bulletin municipal officiel (BMO) du 11 décembre 1912, pp4669-4670, Gallica, BnF.
[384] *Ibid*.
[385] BMO du 26 février 1922, p1118, Gallica, BnF.
[386] BMO du 16 mai 1922, pp2336-2338 ; BMO du 16 mai 1922, p2609, Gallica, BnF.

projet de construction. L'arrêté mentionne également le projet des rues Letort, Championnet et du Ruisseau, qui sera réalisé[387]. L'association du Vieux Montmartre[388] fait entendre son opposition au projet : elle demande, par le biais de Victor Perrot, conseiller municipal, « aide et protection pour sauvegarder les derniers coins pittoresques de la Butte sacrée » et de préciser dans une formule bien sentie « massacrée serait plus juste !… »[389]. Le Vieux Montmartre rappelle au Conseil municipal le projet qui a été autorisé quelques mois auparavant. Il explique alors que des terrains ont en parti été lotis, sur lesquels « ont été construites des villas, avec le souci du respect du décor environnant »[390], mais que l'administration parisienne a acquis une partie importante du foncier pour « y construire d'énormes bâtisses qui contribueraient à l'enlaidissement de ce coin, qui a encore gardé son aspect pittoresque ». Évoquant les possibles difficultés techniques de la construction de ce type d'immeubles, Perrot suggère de suivre les propositions raisonnables de l'association de protection du patrimoine et d'y construire plutôt des ateliers d'artistes ou d'artisans, ainsi que d'y planter des arbres et d'y aménager un square. La proposition se termine par les quelques mots suivants :

> La guerre a arrêté l'œuvre des barbares – à Montmartre ! – et l'article 118 de la loi du 13 juillet 1911 est venu donner à l'Administration une arme pour empêcher la continuation de ces actes de vandalisme… à condition, toutefois, que, comme dans le cas présent, l'Administration commence à prêcher d'exemple !…

Alors qu'elle considère que le projet, « s'il s'exécutait, porterait atteinte à l'aspect pittoresque de ce coin de la Butte Montmartre », le vœu de la Commission du Vieux Paris demeure relativement peu contraignant : elle demande à l'administration de « veille[r] à assurer à la Butte Montmartre, par tous les moyens en sa possession, la conservation de ses perspectives et de ses sites ». La discussion qui suit évoque l'aménagement de l'avenue Junot et des membres du Conseil municipal suggèrent diverses dispositions pour empêcher la construction de « gratte-ciels » sur la butte. Le vœu est finalement adopté et il semble qu'il soit suffisant pour retarder fortement l'exécution du projet, puisque le Conseil municipal ne l'examine plus jusqu'en 1928.

[387] BMO du 14 mai 1922, p2323, Gallica, BnF.
[388] L'association du Vieux Montmartre ou Société d'Histoire et d'Archéologie des IXe et XVIIIe arrondissements de Paris « Le Vieux Montmartre », est une association créée en 1886 et reconnue d'utilité publique en 1967, qui a pour objectif la protection de la butte Montmartre, la conservation de documents d'archives liées à l'histoire de la butte et leur mise à disposition (site officiel). Elle est notamment gestionnaire du Musée de Montmartre. Pour une histoire détaillée de sa création, voir la thèse de C. Langlais, *Montmartre : protection patrimoniale et mémoire locale de 1886 à nos jours*, *op. cit.*
[389] BMO du 26 mai 1922, pp2-3, Gallica, BnF.
[390] *Ibid.*

Durant cette année, un projet d'immeuble est présenté par l'architecte Henri Sauvage sur ce terrain. Sauvage édifie à la même période un HBM et une piscine rue des Amiraux, à seulement un kilomètre de distance, sur la proposition d'Amédée Dherbécourt. Ce dernier est formé comme sellier et travaille à la Compagnie des chemins de fer du nord, dans le quartier de la Chapelle. Militant SFIO, il est élu au Conseil municipal en 1906, pour le quartier Clignancourt, où il siège jusqu'en 1929. Il préside le conseil général de la Seine entre 1926 et 1927, puis devient sénateur du département jusqu'en 1935[391]. Le projet de Sauvage, auquel le conseil est d'abord hostile, est défendu avec ferveur par ce dernier. Marie-Jeanne Dumont voit même l'absence de Dherbécourt – il a quitté le Conseil municipal pour le Sénat à cette date – comme la raison de l'abandon de l'ensemble de la rue Saint-Vincent[392].

Le projet Saules-Saint-Vincent prévoit 148 logements simples, dans trois bâtiments de 8 étages, mais aussi des ateliers d'artistes incluant des logements, ainsi que des boutiques, les locaux étant répartis ainsi :

Tableau 3.2 : Répartition prévisionnelle des locaux du projet HBM Saint-Vincent.

Type de local	**Nombre prévu**	**Pourcentage**
Boutiques	8	NA
Atelier d'artiste avec logement	9	NA
Studio	25	17 %
Deux pièces	34	23 %
Trois pièces	75	50 %
Quatre pièces	14	10 %
Total	165 (dont 157 logements)	

Source :AP, 1275W 4, Voies privées, projet HBM de la rue des Saules et rue Saint-Vincent.

Les logements prévus sont essentiellement destinés à améliorer le confort des familles, sans pour autant être de « grands » logements : les quatre pièces, qui permettent de loger confortablement des familles sont rares, moins de 10 % de l'ensemble, les trois pièces, plus nombreux, représentent un logement sur deux en excluant les ateliers d'artiste. L'existence de ces derniers peut être notée car elle s'inscrit dans une volonté de mise en valeur des spécificités locales qu'on ne retrouvait pas dans l'ensemble de la rue Marcadet. L'ensemble s'inscrit par ailleurs bien dans les logiques de construction des HBM du début du siècle[393].

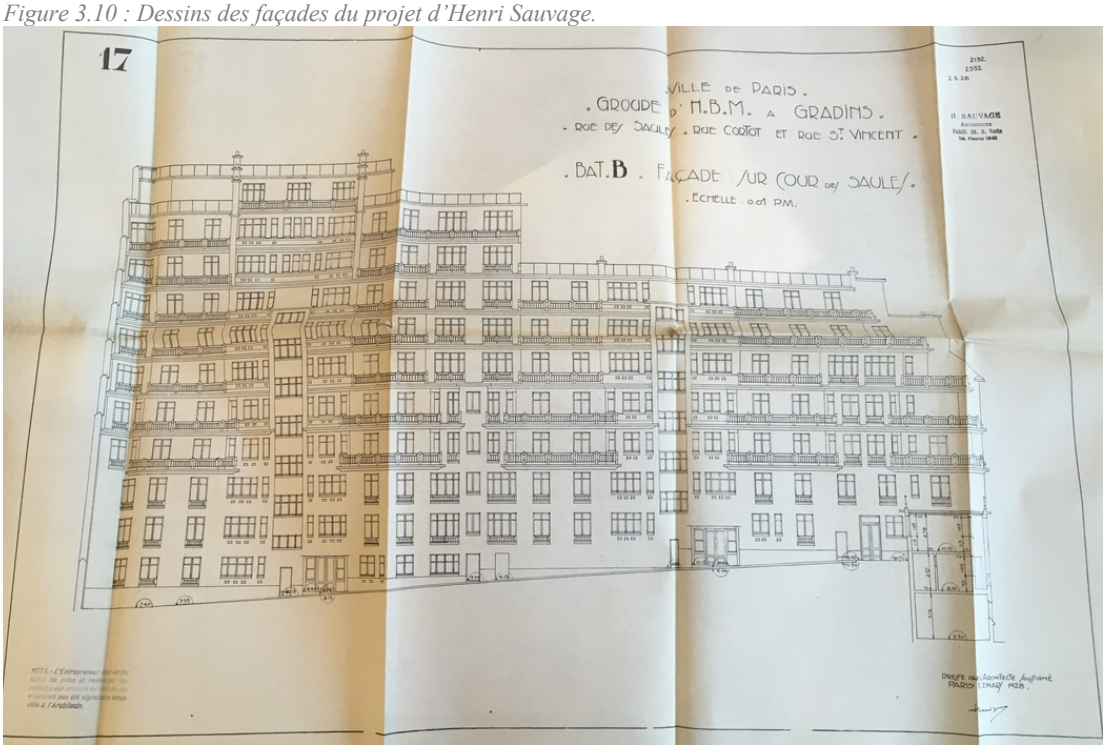
Les appartements sont décrits sommairement dans le projet, notamment les équipements des logements ou matériaux utilisés : il est prévu des WC dans chaque logement mais pas de salle

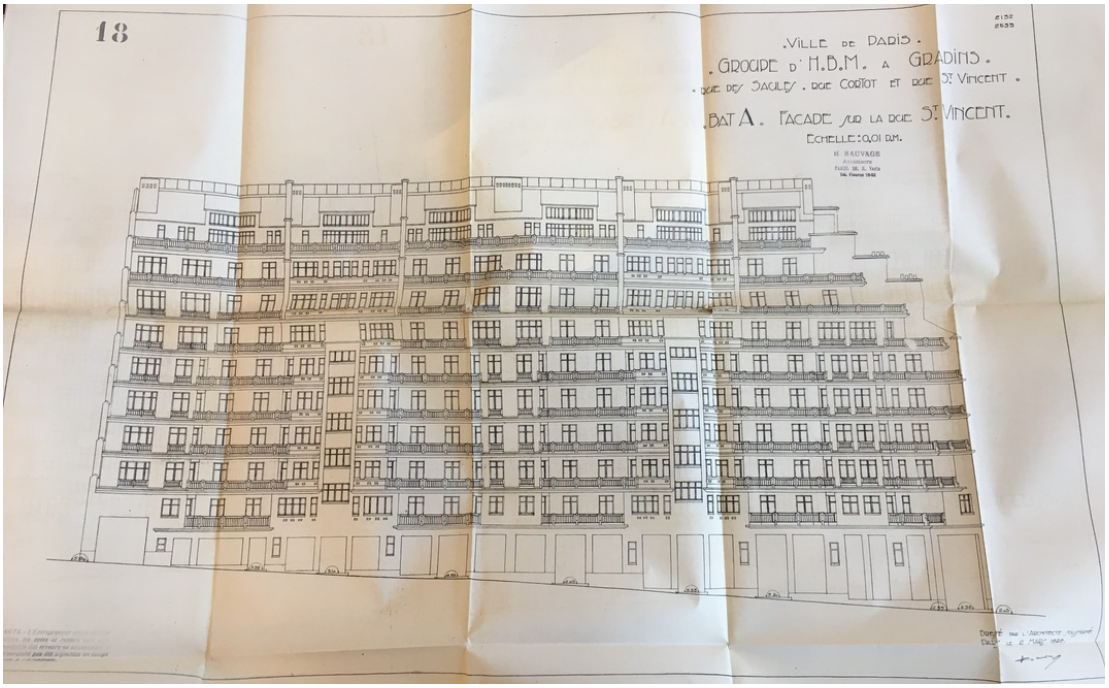
[391] Notice sur Amédée-Joseph Dherbécourt, *Le Maitron, Dictionnaire biographique*, version mise en ligne le 30 juin 2008, dernière modification le 21 septembre 2022 (lien).
[392] M.-J. Dumont, *La Fondation Rothschild et les premières habitations à bon marché de Paris : 1900-1925*, *op. cit.*
[393] *Ibid.*

de bain, le gaz et l'électricité, un coffre à ordures ménagères et un à linge sale, des huisseries en sapin et un parquet à l'anglaise en chêne « 3e bon choix »[394]. L'immeuble quant à lui dispose de monte-charges, d'un équipement général en chauffage central, qui est réglable par une chaudière individuelle dans les logements, de garages à bicyclettes et voitures d'enfants, d'un séchoir, de deux loges de concierge, ainsi que d'ateliers d'artistes au dernier étage. Malgré l'absence de salle de bains, l'hygiène est une considération majeure, comme l'illustrent les descriptions de Sauvage : « les cuisines sont donc absolument nettes et d'un entretien facile », le groupe « permettra aux habitants de jouir du maximum d'air et de lumière. Les derniers perfectionnements y seront utilisés pour améliorer la vie des locataires »[395]. Le niveau d'équipements contraste avec ce que nous avons décrit de l'habitat populaire ancien, ne serait-ce que par la présence des toilettes à l'intérieur des logements. Cependant, l'absence d'ornements tranche aussi avec la forme d'habitat semi-bourgeois qui est construite dans les alentours.

[394]AP, 1275W 4, Voies privées, projet d'HBM de la rue des Saules et rue Saint-Vincent.
[395] AP, 1275W 4, Voies privées, projet d'HBM de la rue des Saules et rue Saint-Vincent.

Figure 3.10 : Dessins des façades du projet d'Henri Sauvage.





Source : AP, 1275W 4, Voies privées, projet d'HBM de la rue des Saules et rue Saint-Vincent.

Henri Sauvage justifie également les choix opérés : l'immeuble à gradins est pertinent en raison de la déclivité du site. Il explique aussi « il y avait lieu d'observer la conservation du site, et d'éviter, au sommet de la Butte Montmartre la construction d'Immeubles à façades verticales, montées à l'alignement ». Les gradins permettent aussi d'utiliser le terrain de la façon la plus

efficace possible – point qui lui a été reproché par rapport à la construction des Amiraux[396] - et enfin, les locaux commerciaux prévus « permettent d'améliorer par des locations à prix normal le rendement financier de l'opération ». La présence des commerces est donc envisagée comme une manière d'équilibrer financièrement l'opération, pas comme un avantage pour la vie quotidienne des habitant·es. Une opération dont l'architecte reconnaît lui-même un coût plus important que son projet situé plus bas dans l'arrondissement, notamment à imputer à l'augmentation d'environ 35 % des coûts de construction, malgré les stratégies mises en œuvre pour réduire les coûts.

L'Inspecteur général des services techniques d'architecture de la Ville de Paris et du département de la Seine rend, en 1930, un rapport à propos du projet : il demande la modification d'un certain nombre d'éléments. Il propose la réduction de certaines pièces :

> PIECES D'HABITATION DONT LES DIMENSIONS PARAISSENT EXAGEREES
>
> Certaines pièces ont en effet des surfaces dépassant 12m^2, certaines atteignent 25m^2. Pour remédier à cet inconvénient, les pièces d'une dimension de 18m^2 et plus seront sectionnées en deux pièces se commandant ou non suivant les cas[397].

Certaines cuisines sont aussi considérées comme trop petites et d'autres comme trop grandes, il demande donc la modification des surfaces, ainsi que la réduction de la loge de la rue Cortot : « Cette chambre de dimension exagérée sera réduite au bénéfice du local affecté aux voitures d'enfant qui dessert deux bâtiments et est plutôt un peu trop exigu »[398].

La vision normative sur ce que doit être l'habitat populaire, hygiénique, mais petit, ne peut manquer de frapper. Le projet oscille ainsi entre réduction de la taille des pièces, limitation des décors, gestion des coûts à travers la présence des commerces, d'une part, ce qui rappelle sa destination populaire ; et amélioration significative des conditions d'habitat et d'hygiène, rappelant sa destination sociale. La revendication de Sauvage d'avoir proposé un projet adapté au site, respectueux de la butte, ne convainc toutefois pas ses opposants. En effet, le 30 juin de la même année, Victor Perrot revient à la charge afin que le projet soit abandonné, pour épargner « trois des plus vieilles rues du sommet Nord-Est de Montmartre » de la « vague dévastatrice » sur le point de « submerger la rue Cortot »[399]. Perrot rappelle au Conseil le vœu qu'il a voté en 1921, précisant qu'il « n'a pas été pris en grande considération », demandant un « dernier effort

[396] Habitations bon marché et piscine des Amiraux (Paris (XVIII^e), 1926) | Structurae (lien).
[397] AP, 1275W 4, Voies privées, projet d'HBM de la rue des Saules et rue Saint-Vincent.
[398] *Ibid.*
[399] BMO du 30 juin 1930, pp39-40, Gallica, BnF.

pour sauver ce qui reste du Vieux Montmartre ». Alors qu'il souligne les « efforts d'aménagement » des propriétaires, il met en cause la capacité de la ville à préserver la butte. Sans que le conseiller municipal s'attaque, dans ce nouveau texte, directement au projet de Sauvage – peut-être déjà abandonné à l'époque – notons que la construction de maisons bourgeoises dans la rue Saint-Vincent, la rue Cortot, la rue des Saules et la rue de l'Abreuvoir semble moins causer de souci à Perrot et au Vieux Montmartre que la construction d'un ensemble HBM. Comme dans le cadre de l'opération d'aménagement du maquis, forme urbaine et appartenance sociale des habitant·es présumé·es se répondent dans les préoccupations du Conseil municipal qui écarte l'habitat populaire au profit de l'habitat bourgeois[400].

Figure 3.11 : Maison bourgeoise rue des Saules, rue Cortot, photographie de l'auteur, 2023.



Ainsi, entre le logement populaire à destination d'habitant·es – souvent mal logé·es – d'un espace présumé populaire du XVIII[e] arrondissement et la préservation d'un « pittoresque » local, les édiles font le choix de celui-là. Les raisons de l'abandon du projet ne ressortent pas des archives qui ont été consultées, mais on peut supposer que la mobilisation d'une association de défense du patrimoine déjà presque cinquantenaire à l'époque, soutenue par la Commission du

[400] Les rues Saint-Vincent, Cortot et des Saules ne sont que partiellement comprises dans notre espace d'étude principal, mais elles sont composées de maisons individuelles à destination bourgeoise.

Vieux Paris et dont la presse se fait en partie le relai[401], a pu être entendue par le Conseil municipal. Suite à l'abandon du projet d'HBM, on plante sur ce terrain les vignes de Montmartre, dont les vendanges sont organisées à partir de la fin des années 1930[402], devenant partie du « folklore » local.

Les années 1920-1930 – période du débat autour du projet de la rue Saint-Vincent – marquent une période importante pour les HBM parisiennes : on y décide de la construction de nombreux ensembles, notamment sur les boulevards des Maréchaux[403]. Devant la vitalité de cette construction, le sommet de la butte Montmartre ne semble pas prioritaire, même pour un architecte tel qu'Henri Sauvage, *a fortiori* quand il est farouchement défendu. À quelques centaines de mètres de ce terrain Adolphe Thiers, un autre architecte célèbre construit à cette période un ensemble d'ateliers d'artistes, avenue Junot. Il est sollicité par la suite par l'Office d'Habitations à bon marché de la Ville de Paris pour bâtir un ensemble équivalent rue Ordener, en contrebas de la butte. Le haut de la butte est donc réservé aux artistes ayant les moyens financiers de se l'offrir, tandis que ses contrebas peuvent donner place aux logements du peuple.

Figure 3.12 : Maisons individuelles rue Saint-Vincent, photographie de l'auteur, 2023.



[401] « Les petits Poulbots de Montmartre protestent contre les gratte-ciel », *Le Journal*, 16 juin 1928, BHVP, 4-TOP-00050.
[402] BHVP, 4-TOP-02751.
[403] Atelier Parisien d'Urbanisme, *Les Habitations à Bon Marché de la ceinture de Paris : étude historique*, Paris, APUR, 2017.

Figure 3.13 : Maisons individuelles rue de l'Abreuvoir, photographie de l'auteur, 2017.



Figure 3.14 : Maisons individuelles rue Saint-Vincent, photographie de l'auteur, 2023.



Figure 3.15 : Immeubles rue des Saules, photographie de l'auteur, 2023.



Dans les années 1950-1960, le terrain et les constructions qui y sont présentes sont obtenues par l'association pour y installer le Musée du Vieux Montmartre, qui y est toujours localisé. C'est précisément à cette période que Claude Charpentier milite pour la protection patrimoniale de la butte[404]. Tandis que la rénovation urbaine commence à frapper l'est de Paris, qui intègre le XVIII^e^ arrondissement, la butte est mise à l'écart de cette modernisation. C'est ainsi que notre espace d'étude, par le biais de processus de patrimonialisation, échappe pour partie aux transformations urbaines qui marquent l'après Seconde Guerre mondiale, à l'exception de la rue Marcadet, comme nous l'avons déjà évoqué.

*

Les projets d'habitations à bon marché marquent un tournant dans l'histoire du logement populaire, représenté par quelques constructions de la part d'acteurs publics ou privés au niveau local. Les projets sont concentrés dans l'espace, dans une petite portion de la rue Marcadet, non-construite au début du siècle, dont la Ville était propriétaire. Outre la question de la disponibilité des terrains et de leur accessibilité financière, cette partie a questionné le rôle des conseillers municipaux et d'acteurs comme le Vieux Montmartre ou les fondations dans le choix de concentrer cette construction dans ce sous-espace du quartier. Un autre point soulevé fait écho aux modalités de construction dans le parc privé, qui seront notamment développées au chapitre suivant : la clientèle ciblée par les fondations oriente des styles architecturaux et des niveaux d'équipement qui diffèrent. L'objectif de ces ensembles reste cependant, au vu des loyers pratiqués et des typologies de logements produits, de loger des familles des classes populaires, sans chercher à diversifier le peuplement. Ces ensembles contrastent, notamment par leur taille, par rapport au reste du quartier : alors que la construction privée est essentiellement faite de petits immeubles comptant rarement plus d'une trentaine de logements, au peuplement parfois très divers, eux comptent plusieurs centaines de logements dont les profils des habitant·es sont socialement plus homogènes. Ils contribuent ainsi à concentrer les classes populaires dans un sous-espace du quartier, en plus de leur présence dans l'habitat privé ancien. Les critères mobilisés par le conseil municipal pour sélectionner les espaces à investir pour le logement populaire et ceux qui doivent en être exclus raisonnent par ailleurs aussi avec les enjeux contemporains du logement social que nous évoquerons au chapitre 7.

[404] Claude Charpentier est architecte, il a porté les demandes de protection de la butte Montmartre et déterminé notamment sa délimitation géographique. C. Langlais, *Montmartre : protection patrimoniale et mémoire locale de 1886 à nos jours*, *op. cit.*

CONCLUSION

L'aménagement du nord-ouest de la butte est relativement tardif et caractérisé par une action des pouvoirs public en demi-teinte : propriétaire de vastes terrains, la municipalité n'influe pas partout sur le devenir de l'espace urbain. Malgré le développement progressif de son intérêt pour cet espace, interpellée par des propriétaires ou des habitant·es, la municipalité n'a pas toujours les moyens d'intervenir massivement pour la production du logement populaire. Deux espaces situés à quelques centaines de mètres l'un de l'autre, caractérisés par d'importantes possessions foncières municipales connaissent ainsi une évolution radicalement différente.

L'aménagement du maquis de Montmartre a été fait de heurts et de résistances, en raison du morcellement de la propriété – malgré l'importance de la propriété publique –, de l'enchevêtrement de statuts d'occupation, de la présence d'activités ou d'usagèr·es, des réglementations et des volontés administratives et politiques. Ainsi, son laborieux démantèlement laisse finalement place à des immeubles dont le profil bourgeois va croissant du début du XX^e^ siècle aux années 1930. Nous avons montré la lente convergence des intérêts des propriétaires avec les préoccupations de l'administration quant à un espace à normaliser en raison des risques sanitaires – et surtout sociaux – qu'il présente. Alors que les débats sur le logement populaire sont contemporains de ces opérations, et malgré la position de force de la municipalité, grande propriétaire, le fait de maintenir sur place les populations qui y vivent déjà en leur proposant des logements publics accessibles n'est jamais questionnée.

Quelques centaines de mètres plus loin, d'autres espaces appartiennent également à la personne publique : ce sont eux qui sont mobilisés par les acteurs du logement ouvrier que constituent les fondations philanthropiques, puis leur successeur, l'office public HBM adossé à la municipalité. Tandis que la complexité et la chronologie perturbée de l'aménagement du maquis expliquent une partie de sa diversité architecturale, c'est aux logiques différenciées des acteurs du logement populaire qu'il faut attribuer les différences architecturales des vastes ensembles de logements concentrés rue Marcadet. Leur destination sociale n'est pas la même et les fondations ou l'OPHBM traduisent cela dans une forme architecturale, un niveau d'équipement et des typologies de logements différenciées. La municipalité oriente cependant ici davantage l'aménagement urbain puisqu'elle concède les terrains en échange de participations à la création d'équipements publics tels que rues ou squares.

Ainsi, la mobilisation conjointe d'acteurs privés et publics dans ce morceau de ville au début du XX^e^ siècle contribue à la création de deux sous-espaces fortement différenciés socialement,

participant d'une forme de « mixité » de peuplement à l'échelle locale, à l'ancrage spatial marqué néanmoins. Le premier, situé sur le haut de la butte fait reposer du bâti à destination de la bourgeoisie locale, marquée par la présence des artistes, sur les vestiges d'un ancien espace d'habitat informel et marque clairement une montée en gamme de l'habitat. Le second, situé au bas de la butte, contribue à la concentration de classes populaires relativement stables, voire de petites classes moyennes, dans de vastes ensembles de logements aidés. Tandis que ce chapitre a permis de mieux comprendre le rôle d'acteurs institutionnels – municipalité et acteurs et actrices du logement populaire – dans l'aménagement et la construction locale, il nous faut maintenant étudier le rôle des propriétaires privés individuels et leur impact sur l'espace urbain.

CHAPITRE 4. PRODUCTION ET TRANSMISSION D'UN PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL PAR LA BOURGEOISIE LOCALE AU COURS DU XXE SIÈCLE.

INTRODUCTION

« On est dans le pire des quartiers […] on va en faire le meilleur des quartiers ». La famille Noyer a le sens de la formule, mais son représentant a aussi le sens de la mise en scène. Lors d'une première conversation téléphonique, il évoque déjà les mentions de son aïeul dans un ouvrage célèbre et raconte le refus qu'opposa son grand-père à l'administration qui souhaitait donner leur nom à l'avenue Junot. De fait, même sans avoir laissé leur nom à une rue, les ancêtres de Serge Noyer ont marqué le quartier au sens littéral : ils font partie des trois familles d'entrepreneurs, promoteurs, architectes qui transforment radicalement les principales voies de notre espace d'étude au début du XXe siècle en produisant une partie importante de son parc de logements. Si les épopées romanesques des frères Pereire ou autres grands investisseurs de l'ouest parisien sont célèbres[405], on connaît aussi les logiques de la construction ouvrière dans les anciennes communes périphériques[406] ou d'autres villes françaises ou européennes[407]. La

[405] Les liens entre Haussmannisation et spéculation financière sont connus, des investisseurs comme les Pereire ou Blondel accèdent aux milieux de la haute finance et font partie de la grande bourgeoisie parisienne.
[406] A. Sellali, « L'épopée de l'ouvrier propriétaire », art cit.
[407] Virgílio Borges Pereira et João Queirós, « Une maison pour le peuple portugais. Genèse et trajectoire d'un quartier du programme des "maisons économiques" à Porto (1938-1974) », *Politix*, 2013, vol. 101, nº 1, p. 49-78 ; Charlotte Vorms, « La ville sans plan ? Le faubourg de la Prosperidad à Madrid (1860-1940) », *Histoire urbaine*, 2003, vol. 8, nº 2, p. 103-128 ; Pierre-Yves Saunier, *Lyon au XIX° siècle : les espaces d'une cité*, Thèse pour le doctorat d'histoire, sous la direction d'Yves Lequin, Université Lumière - Lyon II, Lyon, 1992.

bourgeoisie moyenne qui investit massivement dans l'immobilier de rapport des arrondissements périphériques est connue en creux à travers les travaux sur ce mode d'investissement[408], mais la perspective d'étude locale visant à restituer les trajectoires de ces promoteurs, la façon dont le parc immobilier de rapport est conservé y compris jusqu'à la période contemporaine est moins documentée. Dans l'expression de la famille Noyer, le « pire des quartiers » se réfère à la réputation populaire de l'arrondissement et à la faible qualité du bâti de la deuxième partie du XIX^e^ siècle. Le « meilleur des quartiers » est une manière de mettre en valeur l'histoire familiale, mais fait également référence au type de construction produit par les ancêtres, qui dénote vivement par rapport à la construction faubourienne existante dans les rues les plus anciennes. Pour autant, la production ne se déroule pas de façon aussi fluide que le laisse entendre cette histoire « officielle » : elle se heurte à des résistances plus ou moins fortes. Bien que l'espace soit occupé différemment selon les rues observées et moins spécialisé dans l'habitation qu'il ne peut l'être à la période contemporaine, il n'en reste pas moins le lieu de certains usages : les occupant·es peuvent alors s'opposer à leur délogement, des enjeux différents se heurtent, opposant administration, propriétaires, locataires, occupant·es…

En l'absence de système de protection sociale à la fin du XIX^e^ et au début du XX^e^ siècle, la bourgeoisie, grande ou petite, investit dans l'immobilier afin de s'assurer des revenus pour ses vieux jours, ou bien pour ne plus travailler : le système du rentier se met en place[409]. Elle se spécialise notamment dans une production d'immeubles de rapport de type semi-bourgeois, peu adaptés aux besoins de la population parisienne. En effet, en dehors de la bourgeoisie, rares sont les Parisien·nes en mesure de fournir l'effort supplémentaire que demandent ces nouveaux modes d'habitat dont les loyers sont supérieurs à ceux des vieux immeubles. La construction populaire est alors amenée à investir les interstices inoccupés par la construction « haussmannienne » : surélévation des immeubles, constructions de fond de parcelle…[410]. Si la perspective marxiste a bien montré les mécanismes capitalistes de la production du logement et de la ville conduisant à l'exclusion progressive du peuple du centre de la capitale – avec un effet centrifuge qui le déporte vers les arrondissements, puis les communes périphériques et la banlieue –, connaissant un sommet avec les travaux du Préfet Haussmann[411], plus rares sont les

[408] C. Topalov, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, *op. cit.* ; L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.*
[409] C. Topalov, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, *op. cit.*
[410] *Ibid.*
[411] *Ibid.* ; David Harvey, *Paris, capitale de la modernité*, traduit par Matthieu Giroud, Paris, Les Prairies Ordinaires, 2012, 529 p ; A. Clerval, *Paris sans le peuple*, *op. cit.*

travaux localisés qui cherchent à comprendre les effets urbains de ces acteurs[412]. L'aménagement de la capitale est ainsi pensé à l'échelle macro, moins souvent à l'échelle locale. Pourtant, l'action de ces protagonistes de l'immobilier produit des effets de long terme qui s'inscrivent dans l'espace physique, contribuant à la réification de l'espace social : les propriétaires, architectes et investisseur·ses construisent pour une clientèle cible et doivent adapter d'une part leurs constructions à ce qui y perçu de l'espace déjà existant ; d'autre part aux réalités du marché locatif. Leur rôle est donc multiple : appropriation et transformation de l'espace et production du peuplement. Cependant, leur pouvoir sur l'espace et sur le peuplement connaît des limites : comme toujours en ville, il faut « faire avec » les contraintes du marché, les mécanismes régulateurs mis en place par l'administration et enfin les usagèr·es de l'espace déjà présent·es[413]. La singularité de l'espace étudié, que nous avons en partie démontrée lors des chapitres précédents pose alors les questions suivantes : pour quelle(s) raison(s) certains investisseurs choisissent-ils de construire ce type de bâti dans un arrondissement populaire ? Quelles stratégies d'investissement mettent-ils en œuvre ? Comment ces acteurs et actrices s'inscrivent-ils et elles dans l'espace local ? Comme les ouvriers propriétaires de Belleville[414], les propriétaires sont-ils et elles installé·es dans le quartier ou bien sont-ils et elles de lointains gestionnaires, confiant leurs biens à des concierges ou des hommes d'affaires[415] ? La perspective de long terme qui guide notre étude permet aussi de poser quelques questions quant au groupe social que peut constituer la « bourgeoisie immobilière » du XX^e^ siècle, s'inscrivant dans des recherches récentes. À la période contemporaine, la recomposition des rapports sociaux autour de la rente et de la propriété locative vient accroître les inégalités sociales[416] : notre enquête permet alors d'interroger le devenir du patrimoine de ce groupe social. On peut ainsi se demander comment se constitue le patrimoine immobilier de quelques investisseur·ses et aussi comment il évolue, la manière dont il est transmis, son impact sur les trajectoires. Nous étudierons ainsi dans un premier temps la montée en gamme de la production de logements, puis nous comparerons les stratégies immobilières de trois familles de propriétaires ; enfin, nous nous intéresserons aux effets de la gestion et de la transmission de cette propriété sur quelques membres de ces familles, au fil des générations.

[412] A. Frondizi, *Paris au-delà de Paris : urbanisation et révolution dans l'outre-octroi populaire, 1789-1860*, *op. cit.* ; P. Lecat, *La fabrique d'un quartier ordinaire. Le quartier de la Réunion entre Charonne et Paris des années 1830 aux années 1930*, *op. cit.*
[413] I. Backouche, *Paris transformé, le Marais 1900-1980*, *op. cit.*
[414] A. Sellali, « L'épopée de l'ouvrier propriétaire », art cit.
[415] H. Lemesle, *Vautours, singes et cloportes*, *op. cit.*
[416] Margot Delon et Cécile Vignal, « Les inégalités d'accès et de valorisation de la propriété immobilière locative à travers les enquêtes Logement (1992-2013) et Histoire de vie et Patrimoine (2017-2018) », Tours, 2022.

I- MARQUER L'ESPACE À TRAVERS LA CONSTRUCTION NOUVELLE : LA MONTÉE EN GAMME DE L'HABITAT.

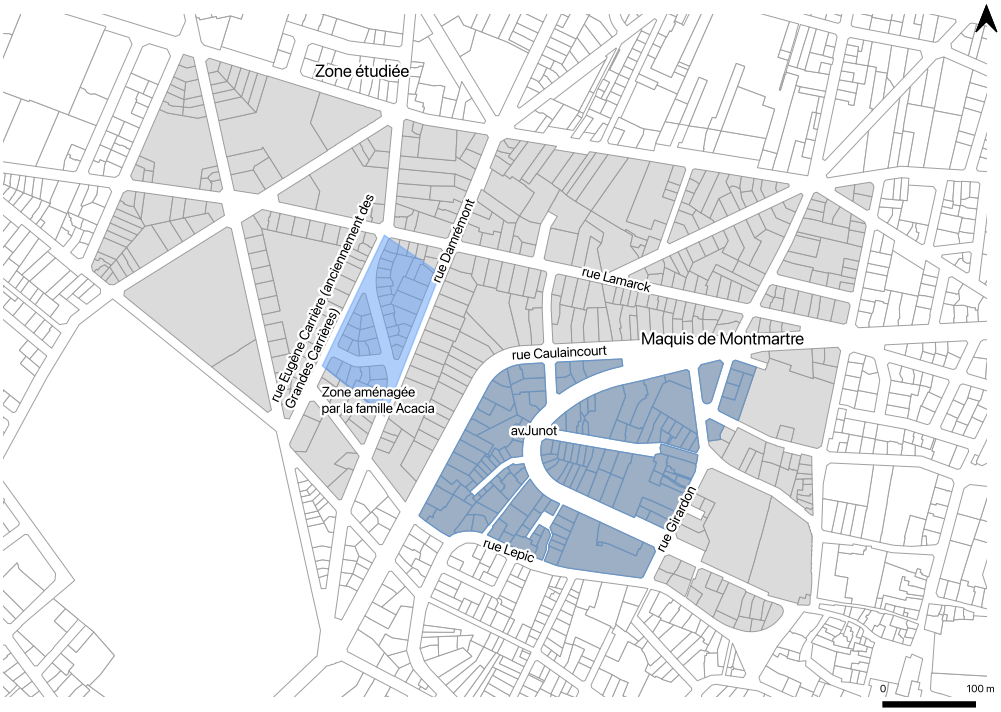
La construction post-haussmannienne reprend les codes de sa prédécesseuse, en complexifiant l'aspect décoratif des façades : à travers l'Art nouveau, les balcons, les ferronneries, les moulures extérieures sont plus travaillées, les percées urbaines respectent toujours l'alignement, mais elles n'ont plus l'austérité qui caractérisait les grands boulevards souhaités par le baron. La modernisation des méthodes de construction permet une diffusion du modèle post-haussmannien : il se développe notamment dans les arrondissements périphériques, le XV^e^, le XVI^e^, le XVII^e^, dans une moindre mesure la partie ouest du XVIII^e^. Il s'oppose à la construction populaire des arrondissements de l'est, qui réutilise les matériaux et vise à loger le plus grand nombre de personnes possible. Dans notre quartier d'étude, la construction est signée : la plupart des immeubles construits au tournant des XIX^e^ et XX^e^ siècles ont été édifiés par des groupements réunissant architecte, entrepreneur, sculpteur, propriétaire, dont certains marquent particulièrement l'espace urbain en laissant leur nom sur la pierre de taille des façades. Les choix ainsi opérés pour façonner l'espace physique visent à le faire correspondre à des attentes présumées, celles de « classes moyennes ». Il s'opère donc dans cet espace, au début du XX^e^ siècle, une montée en gamme de l'habitat, inscrite dans des logiques observables à d'autres échelles et en d'autres lieux de la ville : on retrouve la tension entre est et ouest dans la construction locale. Cette montée en gamme avait déjà été observée plus à l'est de la butte, dans l'opération menée par Fouquiau à proximité de la mairie d'arrondissement[417]. Cependant, l'opération en question concerne un vaste ensemble immobilier produit par une société immobilière s'inscrivant dans les logiques capitalistes, tandis que la production des logements dans notre quartier d'étude est mise en œuvre par d'autres acteur·trices. On peut s'interroger alors sur les formes physiques prises par cette montée en gamme. Quelles sont les modalités concrètes de l'appropriation de l'espace ? Quel·les acteur·trices en sont responsables ? Nous étudierons ainsi dans un premier temps la façon dont est loti un vaste îlot d'une trentaine d'immeubles, situé entre la rue Damrémont et la rue Eugène Carrière. Cet îlot est caractéristique des tendances architecturales locales et fait intervenir un unique propriétaire, la famille Acacia : il est donc particulièrement intéressant dans notre approche. Dans un second temps, nous nous concentrerons sur l'importance que prend le travail des architectes pour l'adaptation d'une architecture bourgeoise à un arrondissement populaire.

[417] A.M. Yates, *Selling Paris*, *op. cit.*

1. D'un espace d'activité et de fabrique, à un ensemble résidentiel. L'aménagement de l'îlot Damrémont / Eugène-Carrière : 1899-1906.

Entre la fin d'année 1899 et l'année 1905, un vaste terrain de 10 000m^2, composé d'une vingtaine de parcelles, situées aux numéros 14 à 26, de la rue des Grandes Carrières (Eugène Carrière) et des 25 au 45, rue Damrémont[418] change de mains à plusieurs reprises. Il s'agit essentiellement de terrains, mais quelques bâtiments existent rue des Grandes Carrières, généralement peu élevés, un ou deux étages, avec hangars, cours, jardins et terrains à bâtir. Le bâti est peu dense et la zone faiblement habitée, ce qui laisse entrevoir la possibilité d'une opération foncière lucrative, dans un contexte de valorisation du nord-ouest de la butte.

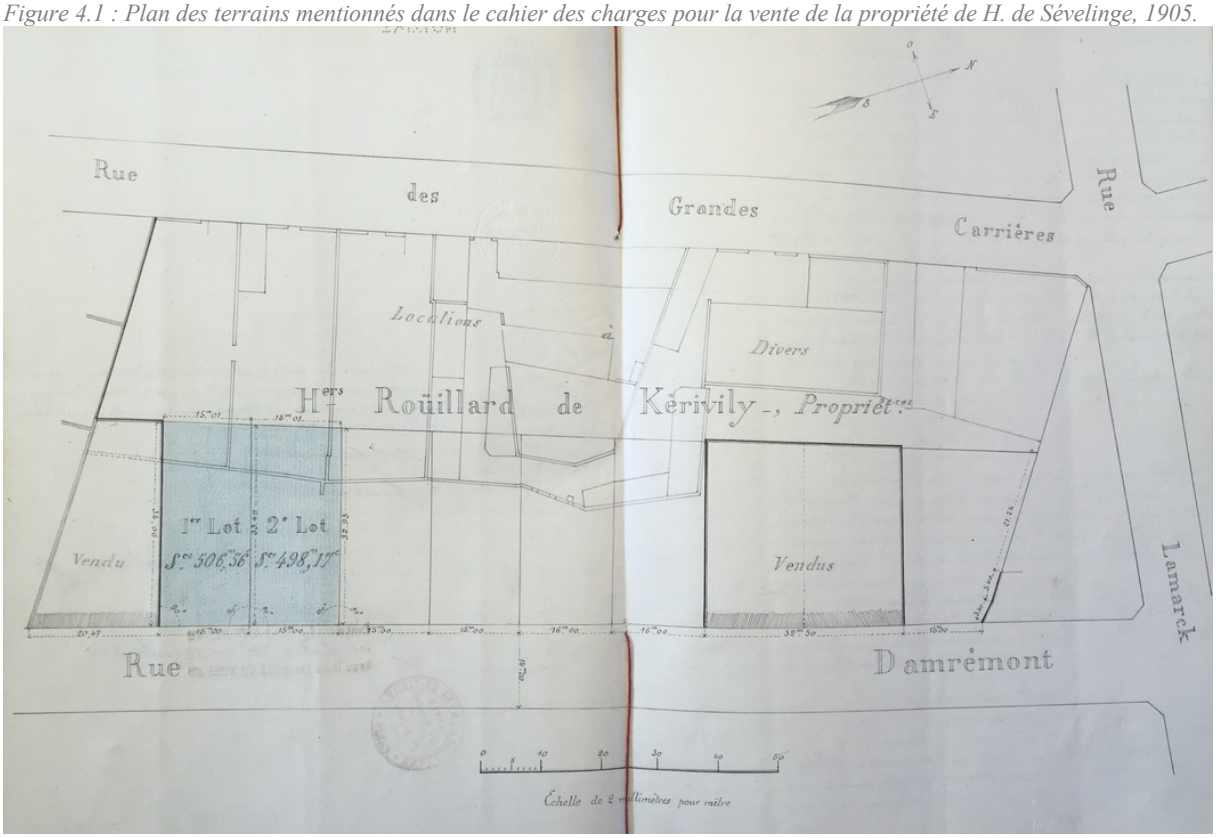
Carte 4.1 : Localisation de l'îlot Damrémont-Eugène Carrière aménagé par la famille Acacia (bleu) et du maquis de Montmartre (bleu-gris) dans la zone d'étude (gris), traitement par l'auteur.



La propriété passe des mains d'Henri de Sévelinges, aux époux Roüillards de Kerivily, pour 650 000 F[419]. En 1905, les héritièr·es de ces dernièr·es décident de se séparer des terrains : en plus de la vente de quelques-uns d'entre eux, en bleu sur la carte suivante, c'est finalement un bail avec promesse de vente qui est concédé aux époux Acacia, époux propriétaire et épouse sans profession, domicilié·es au 22, boulevard Barbès, dans l'arrondissement.

[418] Bibliothèque historique de la ville de Paris (désormais BHVP), Affiche d'adjudication, Dossier documentaire, rue Damrémont, 4-TOP-01146
[419] Cahier des charges pour la vente d'une propriété, Archives nationales (désormais AN) MC/ET/CXVII/1571.

Figure 4.1 : Plan des terrains mentionnés dans le cahier des charges pour la vente de la propriété de H. de Sévelinge, 1905.



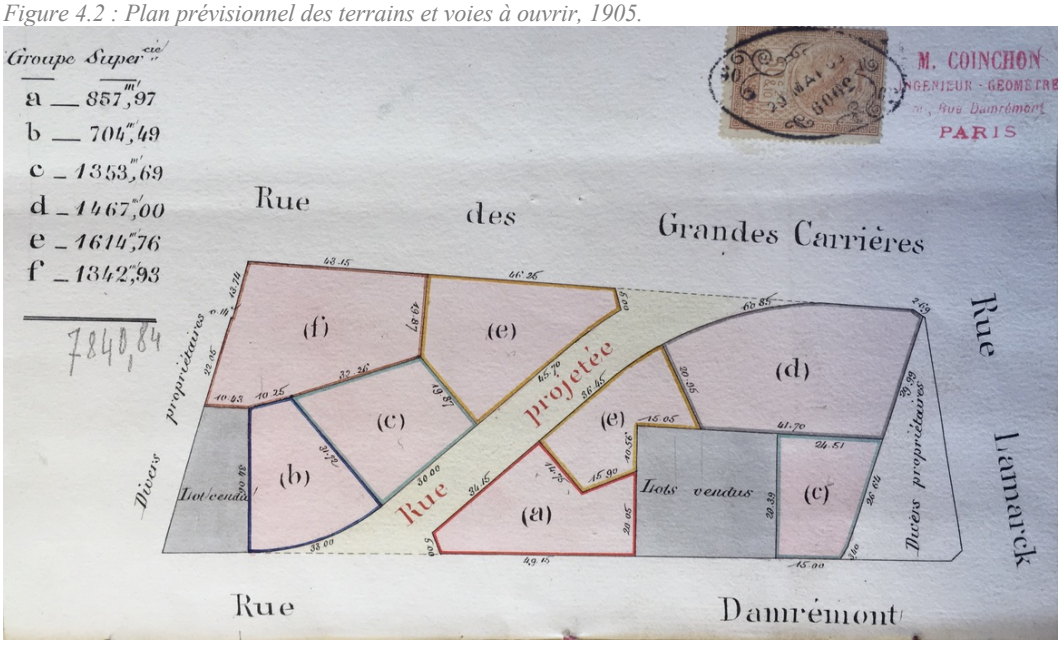
Source : Cahier des charges pour la vente d'une propriété, AN MC/ET/LVXIII/1755.

Ces dernièr·es prennent donc les terrains en location pour une durée de cinq ans, à compter du 1er janvier 1906 et doivent réaliser l'acquisition – totale ou partielle desdits terrains – dans ce délai. Le montant du loyer est fixé à 31 000F annuels, payable par quart. Les deux premiers termes sont versés aux consorts Roüillard de Kerivily. L'acte mentionne ensuite le prix de vente si les époux Acacia décidaient d'acquérir la totalité des terrains pris à bail, à savoir la somme de 825 000F, soit environ 100F le m^2. Cependant, en cas d'acquisition partielle, le prix des terrains diffèrera en fonction de leur emplacement : ceux de la rue Damrémont sont plus chers que ceux de la rue Eugène Carrière, laissant entrevoir la différence qui se matérialisera dans les immeubles à venir. Les Acacia déposent 50 000 F en liquide à titre de garantie, qui sera versée aux consorts Roüillard de Kerivily si cette promesse de vente n'était pas réalisée.

Le bail donne aux Acacia le droit de démolir les constructions présentes sur les terrains pris à bail et d'y bâtir ce qui leur plaira, à l'exception « d'industries ou commerces classés comme incommodes ou insalubres » : se dessine ici un espace destiné à l'habitation plus qu'à l'activité industrielle ou artisanale. En dehors des quelques servitudes convenues avec des propriétaires des terrains attenants, l'obligation majeure des preneurs à bail est la création d'une voie, qui doit traverser les terrains en diagonale, et doit être ouverte au plus tard 9 mois après le début du

bail : bien que l'administration parisienne soit citée dans le document, il n'est pas précisé si cette obligation d'aménagement est imposée par les pouvoirs publics.

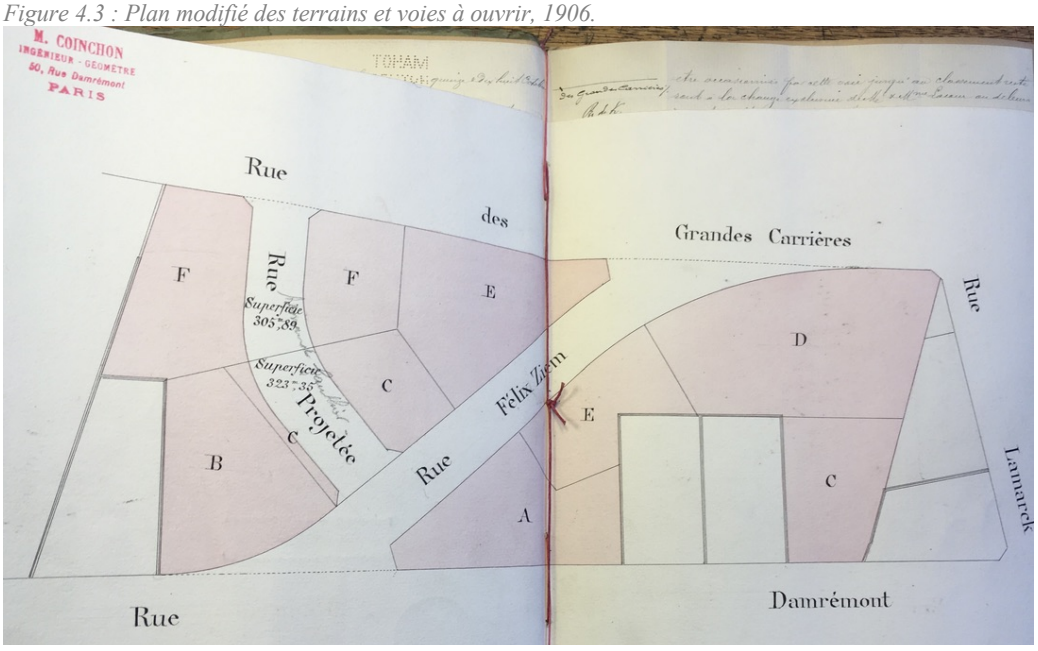
Figure 4.2 : Plan prévisionnel des terrains et voies à ouvrir, 1905.



Source : Bail avec promesse de vente, AN MC/ET/LVXIII/1755.

Le bail est modifié fin 1905 et le 2 janvier 1906 : des numéros de parcelles sont modifiés et l'obligation de créer une seconde voie est ajoutée. Les prix de réalisation des terrains sont augmentés, passant de 70 F à 90 F pour les parcelles signalées par la lettre F, et de 130 F à 170 F pour celles signalées par la lettre C – excluant ici celle située à proximité de la rue Lamarck.

Figure 4.3 : Plan modifié des terrains et voies à ouvrir, 1906.



Source : Bail avec promesse de vente, AN MC/ET/LVXIII/1755.

Les Acacia se mettent à l'ouvrage début 1906, pour, d'une part, ouvrir les deux rues en question, d'autre part, construire des immeubles de rapport. Sur un terrain d'environ 8 000m^2, les époux font édifier une trentaine d'immeubles, pour lesquels ils ont recours de façon quasiment exclusive à un architecte, Armand Gauthier. Seuls quelques immeubles sont réalisés pour le compte des Acacia par un autre architecte, avec qui ils travaillent par ailleurs sur d'autres propriétés, notamment rue Lamarck, tandis que d'autres terrains ou immeubles sont vendus, dont certains à Armand Gauthier. Promotion immobilière ou besoins de trésorerie poussant la famille à la vente, les sources ne permettent pas de tirer une conclusion sur ce point. Armand Gauthier dessine aussi des plans pour de nombreux autres immeubles appartenant aux Acacia, rue Lamarck et rue Caulaincourt notamment : rares sont les autres architectes à travailler pour la famille. L'opération d'aménagement de l'îlot et le travail de l'architecte sont largement décrits par *La Réforme du bâtiment*. Il ressort du travail de la famille Acacia et de l'architecte un ensemble d'immeubles à destination d'habitation, particulièrement homogène en termes d'architecture et dont les typologies de logements sont variables : de la chambre au dernier étage au 5 pièces. Les immeubles d'angle sont construits à destination d'une clientèle bourgeoise, tandis que d'autres visent les classes moyennes, voire les fractions stables des classes populaires lorsque des petits appartements sur cour sont prévus.

La revue se lance dans une opération de valorisation du quartier et du travail de ses confrères, en publiant en 1907 un article élogieux qui mentionne l'inauguration des rues Armand Gauthier et Félix Ziem, ainsi que du square Carpeaux.

> Tout Montmartre était en fête ! En effet, à l'emplacement des terrains vagues qui existaient encore récemment dans le 18^e arrondissement, s'élèvent maintenant des grandes maisons neuves dont les loyers moyens permettent à la population ouvrière Montmartroise, d'habiter des locaux sains et lumineux donnant sur de grandes rues. […] Rappelons seulement que M. Armand Gauthier a conduit la presque totalité des trente nouvelles maisons de rapport qui s'élèvent élégamment en formant ainsi un ensemble de maisons salubres agréable à la vue[420].

Le représentant du Préfet de la Seine est présent et les palmes académiques sont remises à Armand Gauthier, qui se voit même honoré d'une rue à son nom, c'est dire son importance à l'échelle de cet îlot. L'article fait encore mention de cette « population ouvrière Montmartroise » qui disposerait enfin de logements dignes de ce nom, or, la population dans

[420] RB, 14 novembre 1907, BHVP 4-TOP-00210.

ces nouveaux immeubles n'est que faiblement composée d'ouvriers[421]. Les montants de loyers que nous avons évoqués dans le chapitre 2 ont bien montré que tout « moyens » qu'ils soient, ces loyers ne permettent pas réellement à la population ouvrière de se loger dans ces maisons.

Figure 4.4 : Rue Armand Gauthier, constructions de la famille Acacia, photographie de l'auteur, 2023.



[421] L'étude des recensements de population proposée dans le chapitre 5 le montrera : les ouvrièr·es présent·es dans le quartier habitent généralement les anciens immeubles situés au nord-est de notre zone d'étude, ou bien les immeubles sur cour ou les logements dépréciés (rez-de-chaussée et chambres au dernier étage).

Figure 4.5 : Angle des rues Armand Gauthier et Félix Ziem, construction de la famille Acacia, photographie de l'auteur, 2023



Contrairement à ce qui est observé dans le maquis quelques rues plus loin, l'opération se met donc en œuvre de façon très ordonnée : un seul propriétaire, un seul architecte ou presque, peu d'occupant·es, absence de la personne publique en dehors des contraintes d'urbanisme. Elle fait rapidement table rase des activités artisanales existantes, pour laisser place à un îlot d'habitation neuf, physiquement homogène, socialement diversifié. À travers sa typologie différenciée de logements, l'opération est conçue dans une volonté de « mixité » qui vise rentabilité financière et maximisation de l'utilisation du sol. Mais, dans son ensemble, elle s'inscrit dans une logique d'habitation post-haussmannienne qui caractérise la construction de l'époque, conduisant à une montée en gamme de l'espace résidentiel. Ce qui peut être observé à l'échelle de cet îlot peut l'être plus largement à l'échelle du quartier : le travail des architectes marque l'espace.

2. Le travail des architectes : embourgeoiser le logement populaire ou populariser le logement bourgeois ?

Les liens entre Armand Gauthier et la famille Acacia ont été évoqués : cet architecte est responsable d'une grande partie de la production de cette famille, qui se trouve être le plus gros propriétaire local. D'autres architectes, sans nécessairement avoir le même impact en termes quantitatifs participent eux aussi à la production et au marquage durable de l'espace, pour leur compte ou celui de propriétaires. Les frères Noyer et François Séquoia illustrent parfaitement l'interchangeabilité des rôles entre propriétaires, architectes et financiers[422]. Les noms des architectes et entrepreneurs apparaissent bien souvent sur les immeubles qu'ils font édifier, ce qui contribue à les inscrire dans l'espace physique.

Le rôle du professionnel – à une époque où la profession n'est pas organisée et où la formation peut être variée – va au-delà de l'établissement des plans et du suivi du chantier : il se charge de garantir une rentabilité à son client et pense au mieux les adaptations possibles. *La Réforme du bâtiment* insiste fréquemment dans ses articles sur les contraintes qui s'appliquent aux architectes dont les moyens sont souvent limités. Elle loue alors leurs grandes qualités, les plans parfaits qu'ils réussissent à produire malgré ces contraintes : l'espace au sol est utilisé au mieux pour maximiser son rendement. La valorisation des confrères passe aussi par la mise en lumière de leur capacité à prévoir des logements en partie modulables. Le journal insiste sur ce point et sur la capacité des architectes à anticiper une demande sociale présumée. Ainsi, un architecte de prévoit par exemple la possibilité de louer une chambre en plus sur la rue pour composer un

[422] A. Markovics, *La Belle Époque de l'immeuble parisien*, *op. cit.* ; Elsa Jamet, *Au cœur du système haussmannien : Henri Blondel (1821-1897), architecte, entrepreneur et financier.*, Thèse pour le doctorat d'histoire de l'art, sous la direction de Jean-Baptiste Minnaert, Sorbonne Université, Paris, 2022.

3 pièces[423] ; un autre de proposer un « plan très intéressant […] et étudié dans le but de sauvegarder les intérêts de la location, car le plan tient à la fois du grand et du petit appartement »[424], en distinguant les grands appartements sur la rue et les petits sur la cour. Cette distinction est quasiment systématique lorsque les parcelles comportent deux immeubles et la clientèle ciblée par chacun des immeubles n'est pas la même, comme cela a été souligné à plusieurs reprises : elle est particulièrement représentative des choix des investisseurs institutionnels dans l'arrondissement[425]. Lorsqu'il n'existe qu'un seul immeuble, *a fortiori* lorsque celui-là comporte des appartements spacieux, d'autres dispositifs peuvent être envisagés : rue de Trétaigne, à proximité de notre zone d'étude et à côté de la mairie de l'arrondissement, un immeuble prévoit un appartement de six pièces à chaque étage, qui peut « aisément se diviser en un appartement de quatre pièces et un de deux pièces », pour « parer à une difficulté éventuelle de location »[426]. Le 12, rue Félix Ziem prévoit quant à lui une distribution différenciée à chaque étage[427], qui rappelle la diversité verticale du peuplement qui existait dans les immeubles sans ascenseur[428]. À l'inverse, rue Damrémont, un immeuble est prévu dont la « distribution a été combinée de manière à permettre la réunion des logements deux par deux, en cas de besoin. On répondra de la sorte aux besoins de toute catégorie de locataires »[429]. La variété des choix dans l'organisation interne de l'immeuble est donc créatrice d'une diversité dans la composition du peuplement du quartier : la modularité prévue est un indice d'une possible transition vers une clientèle plus ou moins aisée.

Architectes et propriétaires sont conscients des spécificités des quartiers périphériques et des réputations des lieux dans lesquels ils travaillent. S'ils participent à la transformation progressive de ces réputations – la *Réforme du bâtiment* est un acteur notable de cette valorisation – on voit un pragmatisme de solutions, adaptables à différentes configurations sociales, révélatrices de la position d'entre-deux de cet espace. Malgré l'attrait que présente la construction à destination de la bourgeoisie à cette époque, on ne peut se détacher entièrement de l'environnement populaire de l'arrondissement[430]. Mais la nouvelle construction contraste avec les mauvaises conditions de logements décrites par Alain Faure pour le peuple parisien[431].

[423] RB, 25 mars 1900, pour le 48, rue Joseph de Maistre, BnF JO-9051.
[424] RB, 28 juillet 1904, pour le 70, rue Lamarck, BnF JO-9051.
[425] A.M. Yates, *Selling Paris*, *op. cit.*, p. 241.
[426] Numéro de 1913, mois inconnu, pour le 13, rue de Trétaigne, BnF JO-9051.
[427] Pour le 12, rue Félix Ziem, *op. cit*.
[428] L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.*
[429] Pour le 19-21, rue Damrémont, *op. cit.*
[430] A.M. Yates, *Selling Paris*, *op. cit.*
[431] Alain Faure, « Comment se logeait le peuple parisien à la Belle Époque ? », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, 1999, p. 41-52.

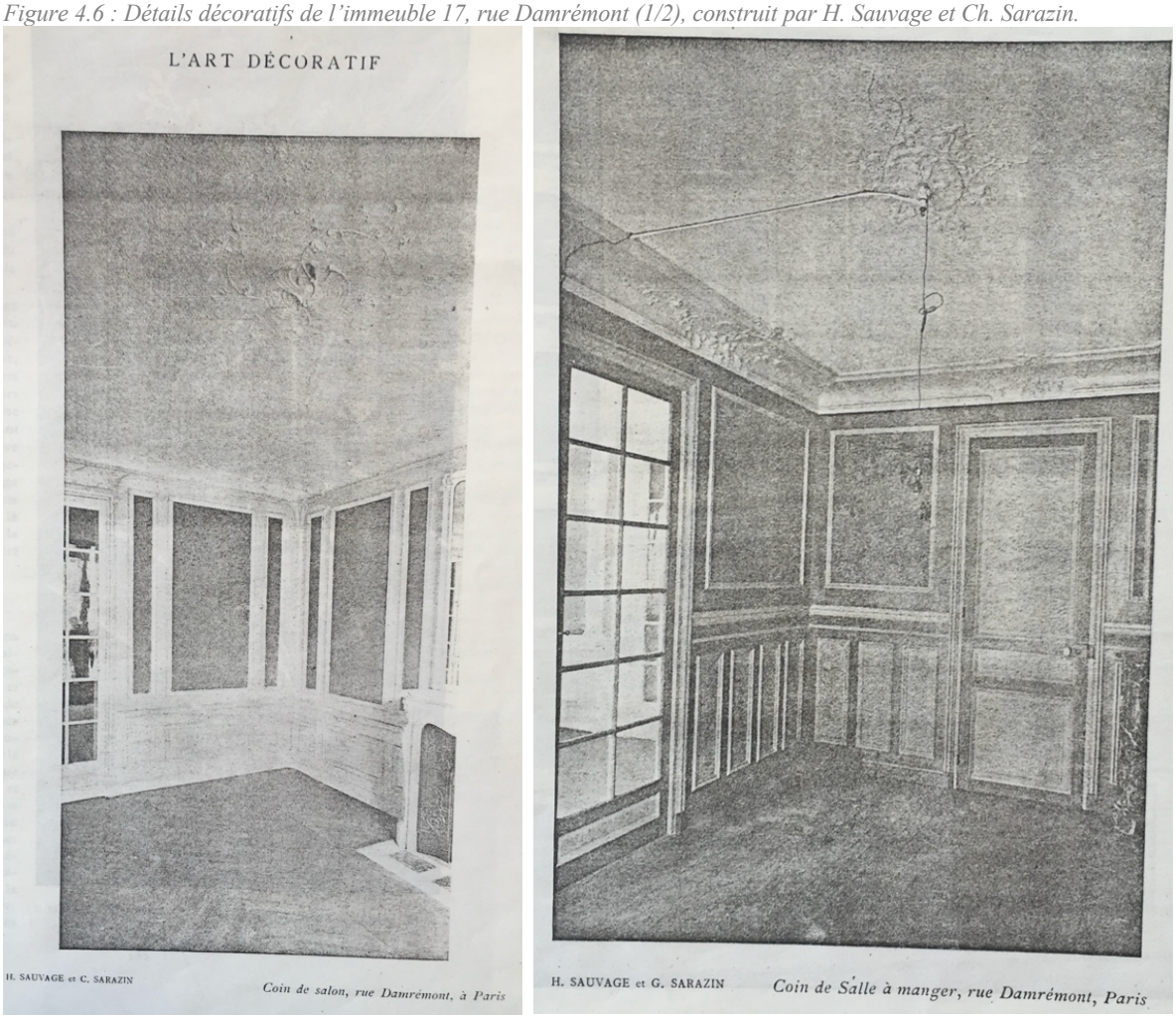
Dans ces nouveaux logements qui miment la vie bourgeoise, l'eau est présente, les sanitaires aussi, le décor est soigné : la clientèle visée n'est pas véritablement le peuple.

La carrière des architectes conduit la plupart d'entre eux à ne pas produire uniquement localement, mais aussi dans d'autres espaces parisiens, notamment dans les arrondissements de l'ouest, ou bien à certaines adresses de l'arrondissement aux caractéristiques similaires. On retrouve ainsi des modes de construction, des styles qui les caractérisent dans le XV^e^ arrondissement, et même dans le XVI^e^ et le XVII^e^. En répertoriant la production de dix-huit architectes qui ont signé un nombre significatif d'immeubles dans l'arrondissement ou le quartier d'étude, on constate l'importance des arrondissements périphériques bourgeois. Au-delà du XVIII^e^ arrondissement qui représente 39 % de l'ensemble de leur production (N =897), les arrondissements de l'ouest parisien sont les plus représentés[432]. Le XV^e^ représente environ 12 % de leurs chantiers, le XVI^e^ 11 % et le XVII^e^ 10 %. Viennent ensuite d'autres quartiers périphériques de l'est, le XX^e^ avec moins de 5 %, le XII^e^ avec 4 % et le XIV^e^ avec 3 %. Les autres arrondissements représentent tous moins de 3 % : bien que les réalisations puissent varier en fonction de la clientèle, la filiation avec les quartiers de l'ouest parisien se confirme.

Henri Sauvage, mentionné pour ses projets HBM dans le chapitre 3, produit avec son associé Georges Sarazin, un immeuble au 17, rue Damrémont : un article est publié dans une revue d'architecture, *L'Art décoratif*, en 1904[433]. En raison de la ligne éditoriale, c'est le style Art nouveau qui est souligné dans l'article, proposant de nombreuses illustrations pour cet immeuble semi-bourgeois, composé d'un seul bâtiment qui comporte des appartements de 4 pièces, dont la valeur locative moyenne s'élève à 1 582F en 1914, 6 728F en 1943, et le loyer moyen à 10 796F en 1945, avec de nombreux appartements déjà occupés par leurs propriétaires.

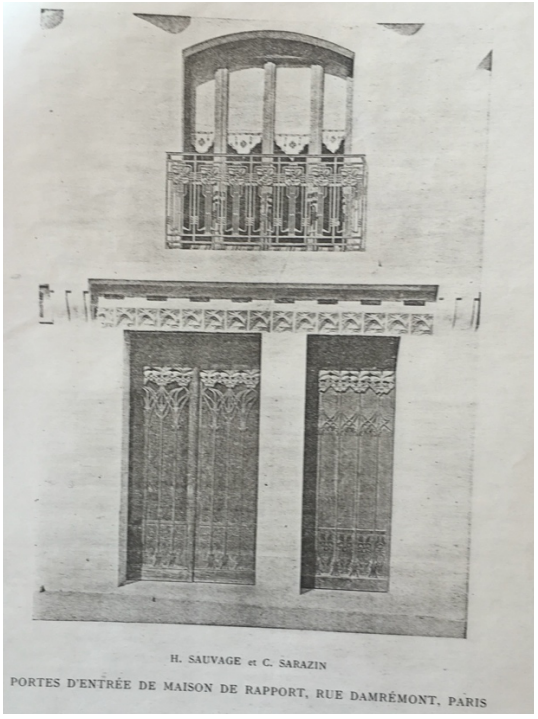
[432] AP Index Bertaut des permis de construire, par architecte.
[433] Centre d'archives de la Cité d'architecture et du patrimoine (désormais CAP), dossier B6/27.

Figure 4.6 : Détails décoratifs de l'immeuble 17, rue Damrémont (1/2), construit par H. Sauvage et Ch. Sarazin.



Source : CAP, dossier B6/27.

Détails décoratifs de l'immeuble 17, rue Damrémont (2/2), construit par H. Sauvage et Ch. Sarazin.









Source : CAP, dossier B6/27.

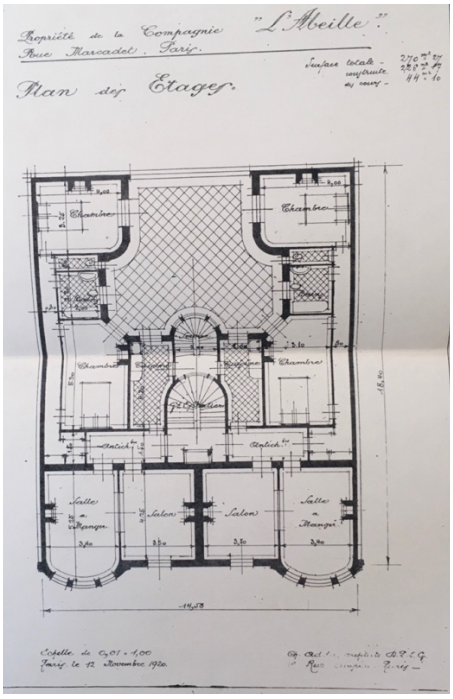
Le style architectural post-haussmannien, inscrit dans l'Art nouveau n'est donc pas l'apanage de quelques architectes dont la production serait particulièrement concentrée : il concerne – avant le style Art déco qui le remplace progressivement à l'entre-deux-guerres – une majorité des immeubles du quartier, qu'ils soient conçus par des architectes reconnus ou anonymes. Il concerne également toutes les grandes rues, dans une mesure plus ou moins importantes : la rue Marcadet qui est marquée par différents types architecturaux très localisés – habitat moderne à l'est, ponctué d'immeubles faubouriens anciens, HBM à l'ouest ponctué d'habitat moderne – présente tout de même de beaux exemples de cette architecture semi-bourgeoise, comme l'illustrent les quelques documents suivants.

Figure 4.7 : Propositions cheminées décoratives pour un immeuble 230, rue Marcadet.



Source : CAP, dossier B6/27.

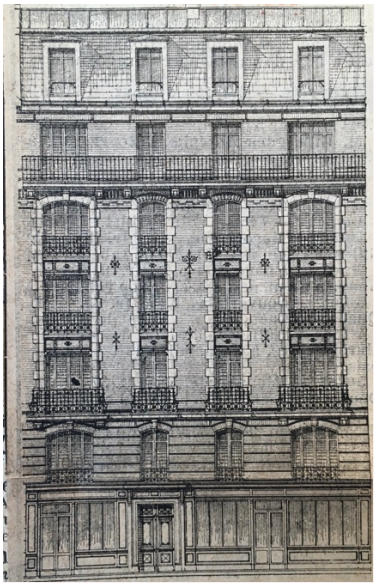
Figure 4.8 : Plan pour un immeuble 230, rue Marcadet, appartements de 4 pièces.



Source : CAP, dossier B6/27.

La conception architecturale reprend donc les codes de l'architecture bourgeoise en les adaptant à la petite-bourgeoisie, permettant aux habitant·es de se positionner socialement à travers l'habitat. L'architecture d'apparence bourgeoise est assez commune à de nombreux sous-espaces du quartier : les architectes imposent incontestablement leur griffe dans l'espace local. Par contraste, les quelques immeubles évoqués situés dans d'autres espaces de l'arrondissement ont une architecture différente :

Figure 4.9 : Dessin de la façade d'un immeuble 107, rue Duhesme.



Source : BHVP, Dossier documentaire, rue Duhesme, 4-TOP-01022.

Sans relever de la construction faubourienne, la forme bâtie ne produit pas les mêmes représentations que les immeubles évoqués dans le développement qui précède. La production de l'espace physique dans ce quartier au début du XX^{e} siècle a donc des spécificités qui s'expliquent par plusieurs facteurs : elle s'inscrit dans un style architectural lié à la période de construction. Mais elle est surtout liée à la concentration de la propriété et à l'intervention d'un petit nombre d'architectes, qui se font les passeurs du mode d'habiter bourgeois, à destination d'une clientèle de classes moyennes : le chapitre 5 reviendra sur le peuplement du quartier et de ces nouveaux immeubles. Cela ne signifie pas pour autant une homogénéité complète de peuplement : c'est l'organisation interne à l'immeuble et le niveau d'équipement qui lui donnent ensuite ses couleurs et les enjeux de rentabilité conduisent à la multiplication des immeubles sur cour. Le travail des architectes répond bien souvent à des commandes, celle des promoteurs pour le compte de qui ils construisent. Parmi les trois familles de promoteurs déjà évoquées, une seule fait appel à des architectes. La raison est simple : les deux autres familles sont-elles même composées de personnes qui se déclarent architectes, tandis que M. Acacia est entrepreneur, après avoir été marchand boucher. Les situations professionnelles sont donc différentes, de même que les stratégies d'investissement et les trajectoires de long terme.

II-DES STRATÉGIES IMMOBILIÈRES FAMILIALES DIFFÉRENCIÉES

Les trois familles Acacia, Noyer et Tilleul-Séquoia sont particulièrement significatives dans le quartier étudié : elles sont propriétaires d'environ 150 immeubles de rapport dans l'après Première-Guerre mondiale, une concentration rare dans la capitale, qui participe à fonder la spécificité du quartier. Disposant de liquidités plus ou moins importantes, les premières générations les mobilisent pour s'assurer un revenu au moment de la cessation de leurs activités professionnelles, mais aussi, sans doute, améliorer la position sociale de leurs descendant·es. Les choix de leurs stratégies d'investissement s'expliquent possiblement en raison des périodes d'investissement, mais aussi des origines sociales de la première génération. Par ailleurs, à mesure de leur progression dans l'espace social, on observe que le recrutement des conjoint·es est de plus en plus endogame. Cependant, les trajectoires d'ascension sociale et d'enrichissement qui sont celles des trois familles étudiées ne sont pas linéaires : elles sont à mettre en parallèle avec leurs stratégies immobilières.

Leur parc immobilier se développe en partie à la fin du XIX^e^ siècle, mais surtout au début du XX^e^ siècle et jusqu'aux années 1930. Il atteint son maximum en 1920 dans les données dont nous disposons[434]. L'espace étudié est composé d'environ 500 immeubles : ces trois familles représentent donc un peu moins d'un tiers de l'ensemble des immeubles du quartier. La plupart de leurs immeubles sont situés dans l'arrondissement, voire dans le quartier. Quand ils sont situés dans d'autres arrondissements, il s'agit généralement d'arrondissements de l'ouest : XVI^e^, XVII^e^, VII^e^, VIII^e^, IX^e^ arrondissements. À l'exception d'une adresse dans le XIX^e^ arrondissement, appartenant à la famille Acacia en 1910[435], les arrondissements populaires sont absents.

[434] Les informations qui suivent proviennent de l'*Annuaire des propriétaires et des propriétés de Paris et du département de la Seine.* Le consortium Paris Time Machine travaille actuellement à l'océrisation de cette source. Son site internet donne les éléments suivants : « Cet annuaire recense toutes les adresses parisiennes et leurs propriétaires, et se compose de deux grandes sections. La première partie de l'ouvrage comprend une liste alphabétique de tous les propriétaires de Paris et regroupe par propriétaire l'ensemble des propriétés de Paris. La seconde partie comporte la liste des rues de toutes les propriétés de Paris avec le nom et l'adresse personnelle du propriétaire ». Lien.
Nous avons fait le choix de dépouiller l'annuaire tous les 5 ans : il est publié chaque année de 1894 à 1937.

[435] Cette adresse peut être considérée comme une anomalie au vu de la composition de leur parc, exclusivement situé dans le XVIII^e^ arrondissement. Il est probable qu'il s'agisse d'une erreur liée à la source.

Tableau 4.1 : Parc immobilier des familles, 1895-1980, terrains et constructions.

Année / Famille	**1895**	**1900**	**1905**	**1910**	**1914**	**1920**	**1929-30**	**1930-31**	**1936**	**1980**
Noyer	3	7	7	17	13	20	18	26	26	8
Acacia	0 (5)	44	55	75	94	101	67	69	58	32
Tilleul-Séquoia	10 (15)	44 ; 60*	18	13	18	27	22	18	18	9
Acacia et Tilleul	5	NA								
Ensemble	**18**	**95 ; 111***	**80**	**105**	**125**	**148**	**107**	**113**	**102**	**49**

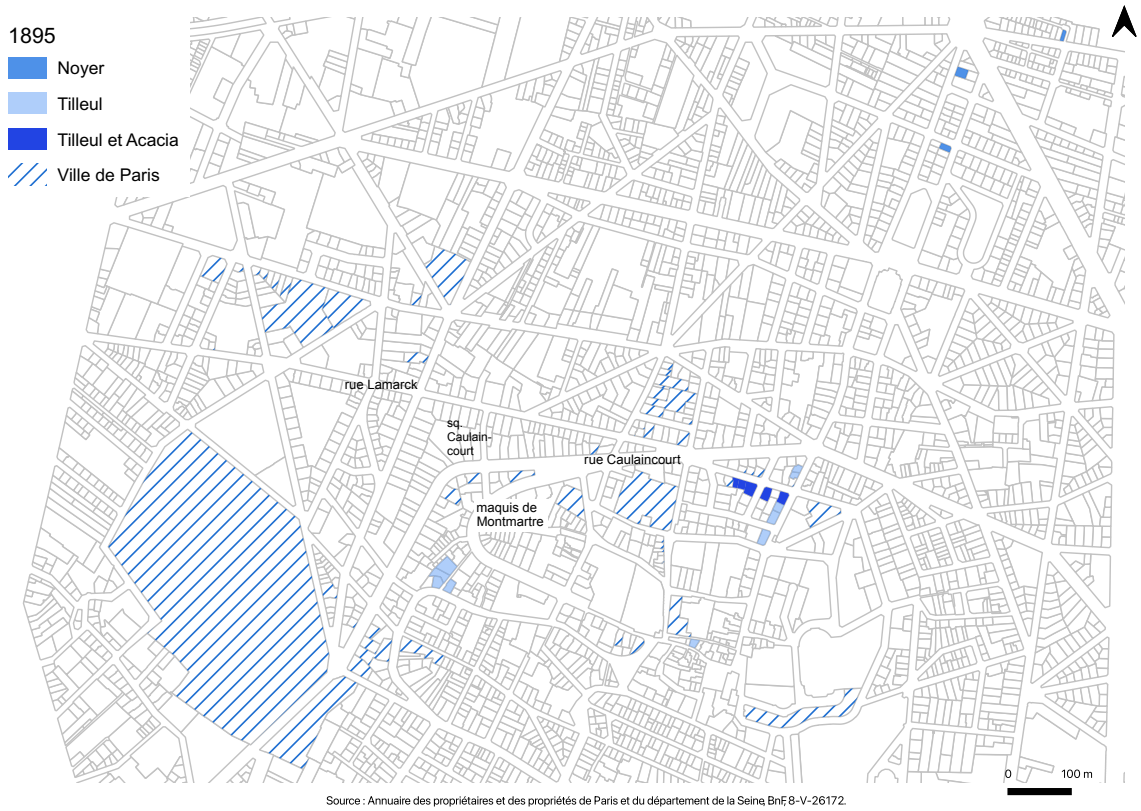
* Ces chiffres sont issus d'archives privées appartenant à la famille. Les chiffres entre parenthèses représentent les immeubles ou terrains détenus en copropriété entre les familles Acacia et Tilleul-Séquoia, en 1895.
Sources : Annuaire des propriétaires et des propriétés de Paris et du département de la Seine, BnF, 8-V-26172 ; Annuaire des propriétaires des immeubles de Paris, BnF, MFILM FOL-V-11135 ; Archives privées Tilleul-Séquoia. Saisie et traitements de l'auteur.

L'atlas mis à notre disposition par la famille Tilleul-Séquoia est produit par un géomètre, à la demande de Georges Tilleul, daté de 1900. Il est difficile de contextualiser cette source, mais il semble qu'il ait eu à la fois un usage de gestion du parc immobilier, mais aussi une dimension symbolique, comme le laisse penser la reliure et la couverture en cuir noir. Il ne fait d'ailleurs pas mention de Joséphine Tilleul-Séquoia, alors qu'elle est associée à son frère pour la réalisation des constructions. Si les propriétés ayant appartenu à la famille à cette date sont effectivement répertoriées, certaines sont annotées comme ayant été vendues *a posteriori*. Aussi, on peut le considérer comme une source fiable des parcelles ou immeubles ayant été en leur possession à une certaine époque, mais pas forcément comme une photographie de leur parc en 1900. Cependant, de la même façon, il est fort probable que quelques erreurs existent dans les annuaires des propriétaires : la réapparition d'adresses dans le parc des familles quelques années plus tard laisse entendre qu'elles ont simplement été retirées par erreur, même si des rachats, des opérations spéculatives – ou la reprise d'immeubles dont les propriétaires n'étaient plus en mesure de payer – ne sont pas à exclure. Bien qu'il n'y ait pas de certitude quant à l'exhaustivité de la source, la description du parc immobilier est suffisamment significative pour montrer l'importance symbolique et physique de ces trois familles sur l'espace local : elles contribuent véritablement à produire un quartier à travers leur action constructive, mais aussi à le peupler et à le gouverner, à travers leur action de bailleur[436]. Ces trois familles sont aussi des interlocutrices régulières des pouvoirs publics, avec lesquelles les relations peuvent parfois être conflictuelles, voire judiciaires, comme esquissé dans le chapitre

[436] Notons que les cartes présentées tendent à sous-estimer légèrement l'importance de leur propriété foncière puisqu'elles s'appuient sur le plan parcellaire contemporain alors que les familles possédaient des terrains qui ne peuvent pas toujours être représentés dans ces conditions. Ces terrains représentent toutefois une faible portion du parc – au maximum 6 parcelles, essentiellement situées sur la place Constantin Pecqueur et la rue Girardon – et concernent les familles Noyer et Tilleul-Séquoia.

précédent. Mais elles ont aussi des liens entre elles : propriétaires de terrains attenants, co-propriétaires d'un même terrain, elles sont aussi des voisines de quartier.

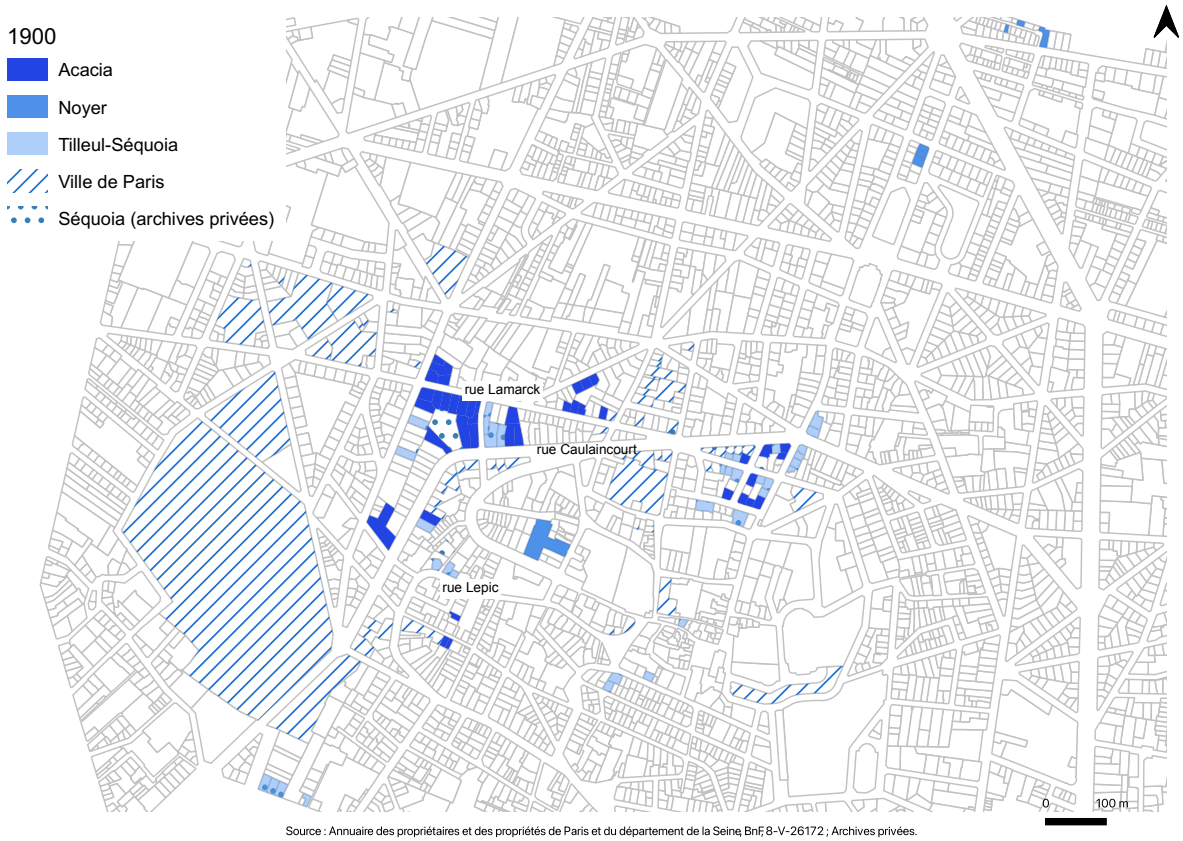
Carte 4.2 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1895.



Source : Annuaire des propriétaires et des propriétés de Paris et du département de la Seine, BnF, 8-V-26172.

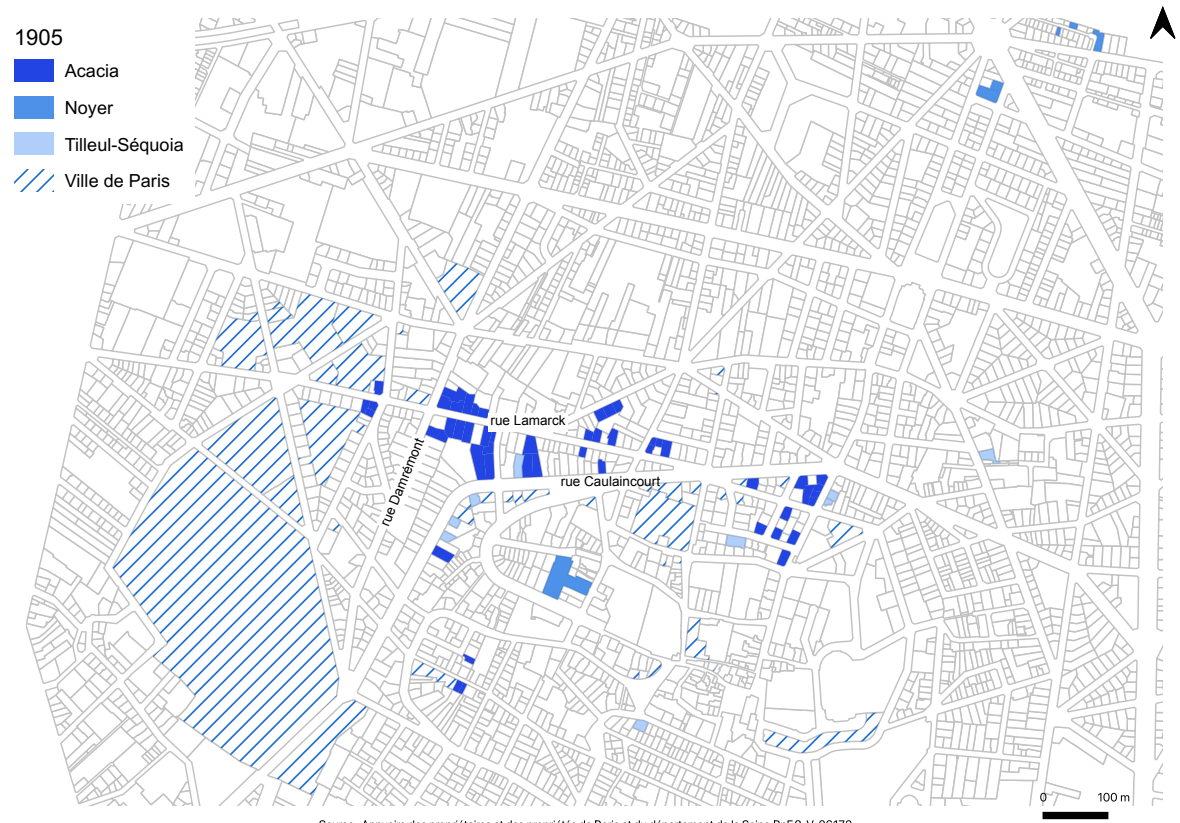
À la fin du XIX^e^ siècle, la propriété des familles est encore très limitée : quelques immeubles ont déjà été construits par Georges Tilleul, mais la plupart des propriétés sont des terrains nus. Certains terrains sont détenus en copropriété par les Tilleul et les Acacia, qui ont donc des liens financiers et réalisent des travaux d'aménagement et de viabilisation. Les deux familles aménagent par exemple l'escalier du square Caulaincourt, entre les rues Lamarck et Caulaincourt. Le plus grand propriétaire foncier est la Ville de Paris : les terrains du maquis situés entre la rue Caulaincourt et la rue Lepic sont notamment en partie sa propriété.

Carte 4.3 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1900.



Source : Annuaire des propriétaires et des propriétés de Paris et du département de la Seine, BnF, 8-V-26172 ; Archives privées.

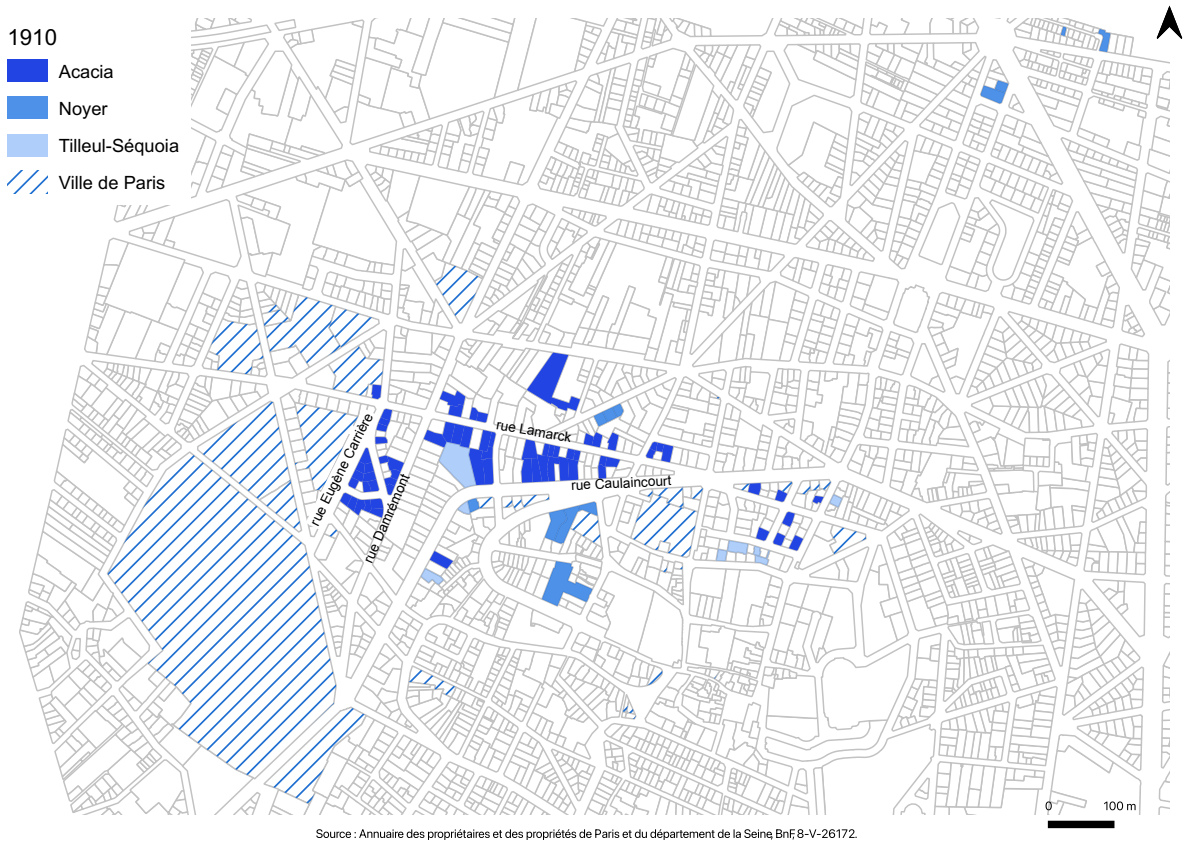
Carte 4.4 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1905.



Source : Annuaire des propriétaires et des propriétés de Paris et du département de la Seine, BnF, 8-V-26172.

Au début du XX^e siècle, la domination des familles sur le quartier s'étend lentement : des immeubles commencent à être construits, notamment rue Caulaincourt, rue Lamarck. La famille Tilleul-Séquoia développe notamment un parc foncier et immobilier important en 1900, qui se réduira par la suite.

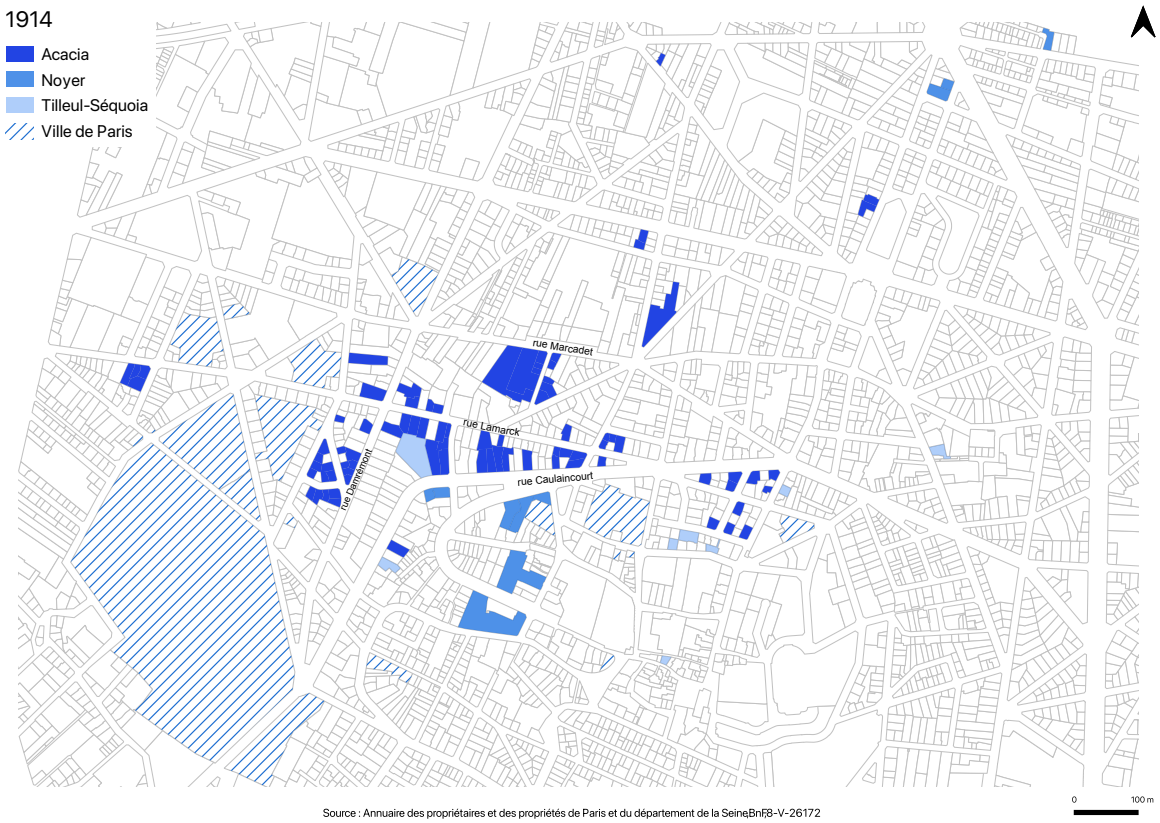
Carte 4.5 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1910.



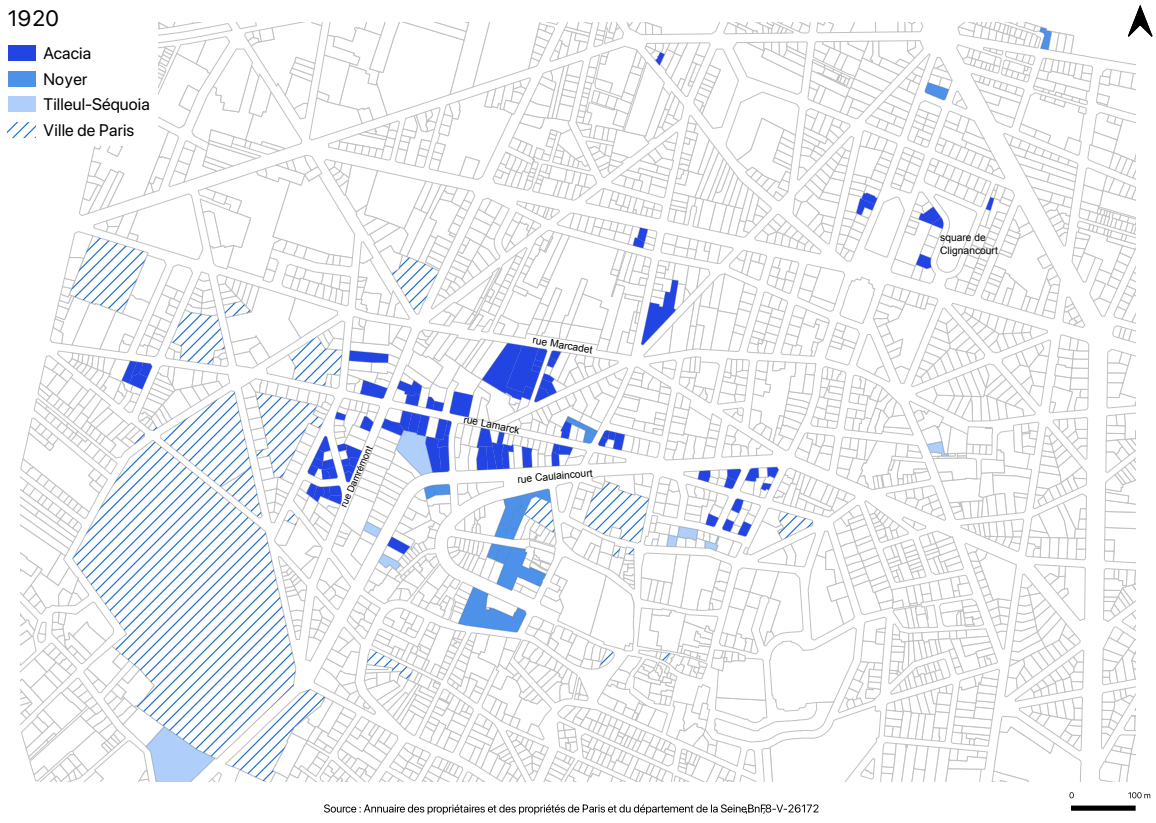
Source : Annuaire des propriétaires et des propriétés de Paris et du département de la Seine, BnF, 8-V-26172.

En 1910, les Acacia ont réalisé leur opération de construction entre les rues Damrémont et Eugène Carrière : si la plupart des immeubles ont été conservés, quelques-uns sont toutefois vendus, dont certains à Armand Gauthier, l'architecte avec lequel la famille collabore régulièrement. Les immeubles de la rue Caulaincourt leur appartenant sont d'un standing supérieur à ceux de l'îlot Damrémont-Eugène Carrière ou de la rue Lamarck.

Carte 4.6 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1914.

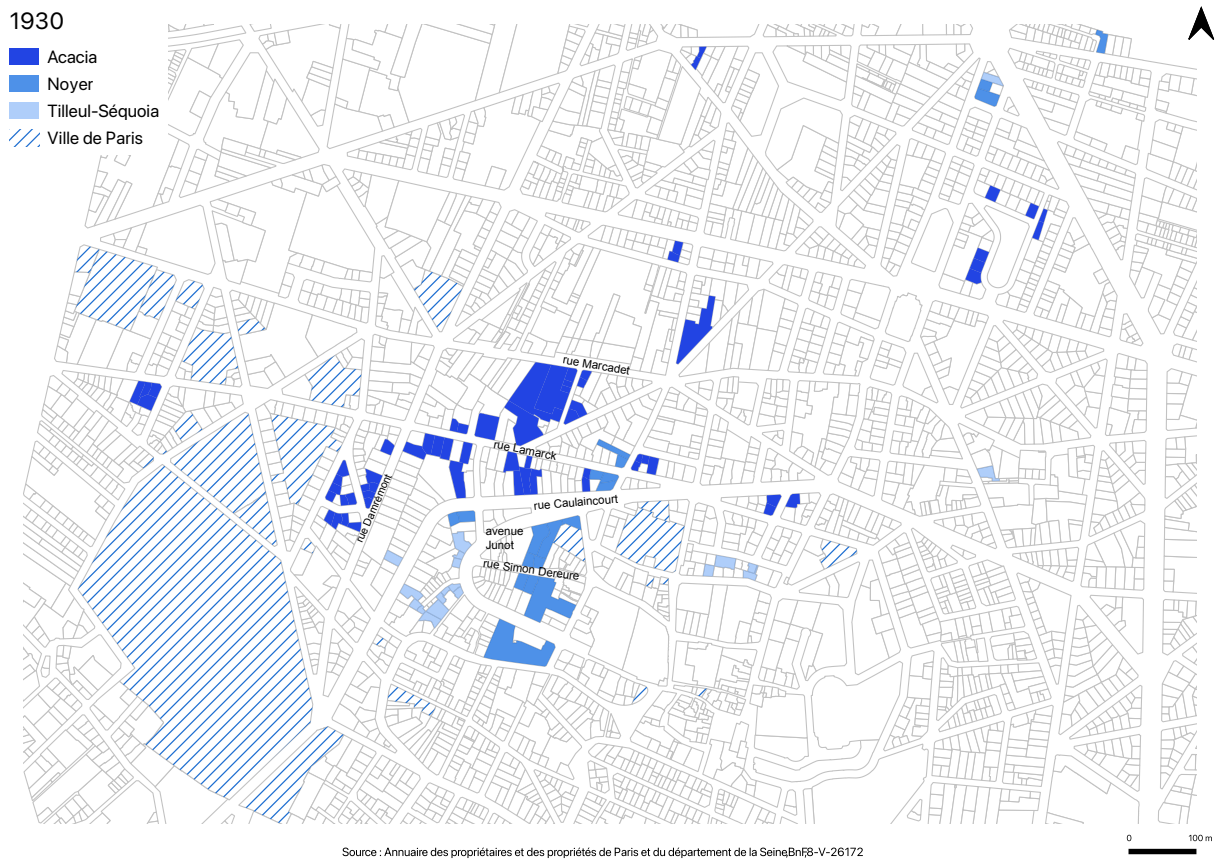


Carte 4.7 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1920.



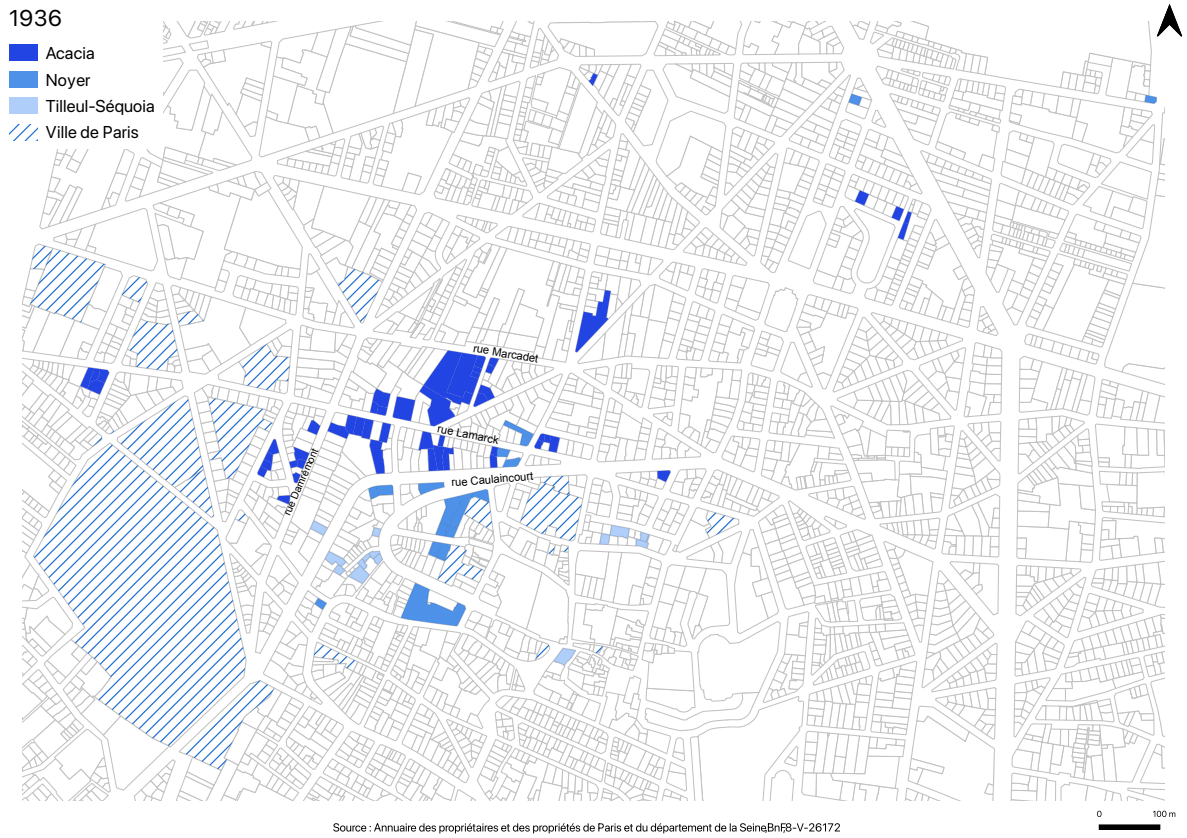
Le parc immobilier des Acacia atteint son apogée en 1920 : c'est aussi entre la Première Guerre mondiale et cette date qu'est réalisé le lotissement du square de Clignancourt, à proximité de la mairie d'arrondissement. Il s'agit de constructions de standing caractérisées par de vastes appartements (90-150m^2), des escaliers et chambres de service, tous les équipements de confort. Il s'agit, outre quelques constructions d'angle de l'opération Damrémont-Eugène-Carrière et celles de la rue Caulaincourt, des réalisations les plus luxueuses de la famille.

Carte 4.8 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1930.

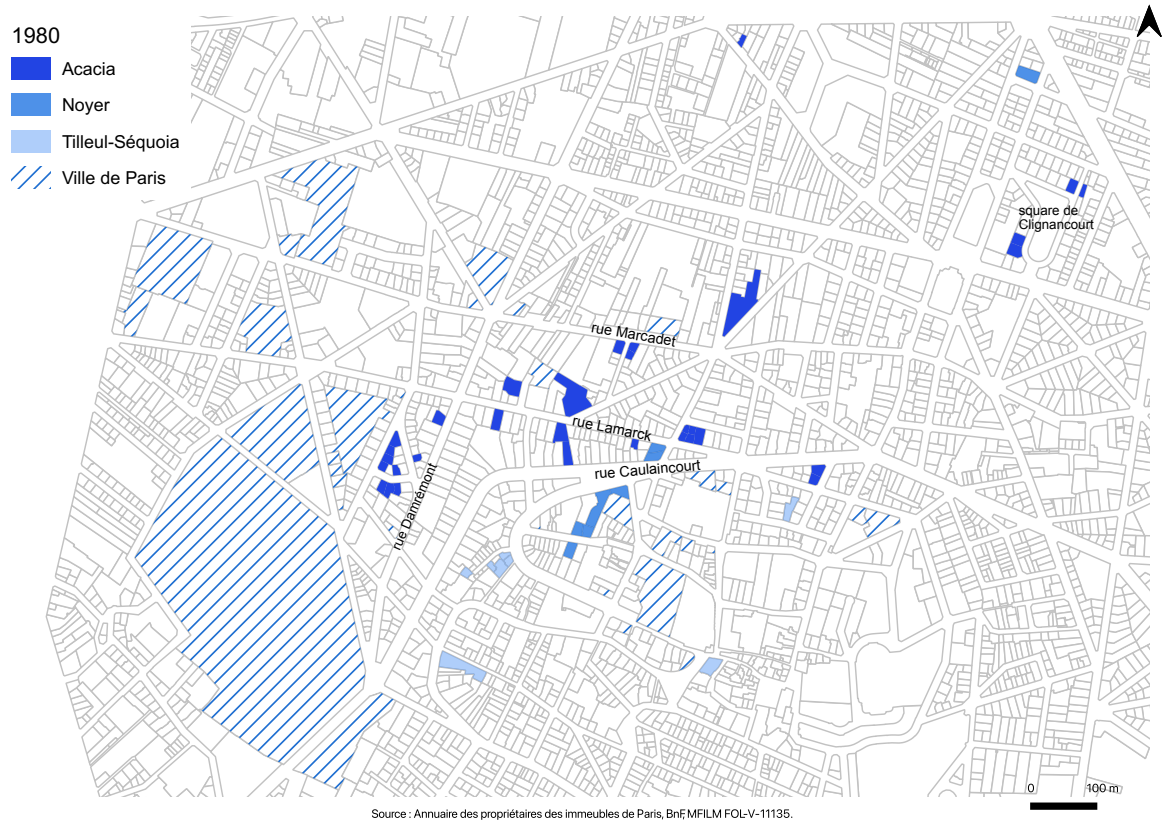


Les années 1930 marquent l'apogée du parc de la famille Noyer, tandis que les transmissions liées aux décès dans la famille Acacia commencent à entamer leur parc immobilier. Les immeubles des Noyer sont particulièrement concentrés dans l'espace du quartier – le haut de la butte, avenue Junot et rue Simon Dereure –, en plus d'incursions dans les beaux quartiers de l'ouest parisien.

Carte 4.9 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1936.



Carte 4.10 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1980.



À la fin des années 1930, et plus encore dans les années 1980, le parc immobilier des trois familles s'est réduit. Cependant, leur emprise locale n'a pas disparu, puisqu'elles sont encore propriétaires d'une cinquantaine d'immeubles. C'est sans compter les immeubles qui ont été vendus à la découpe et dont elles sont restées copropriétaires majoritaires. Par ailleurs, l'exhaustivité de la source peut être remise en cause : des ventes réalisées par des descendantes des familles dans les années 2010 permettent d'affirmer que certains immeubles, notamment square de Clignancourt, leur appartiennent encore en totalité.

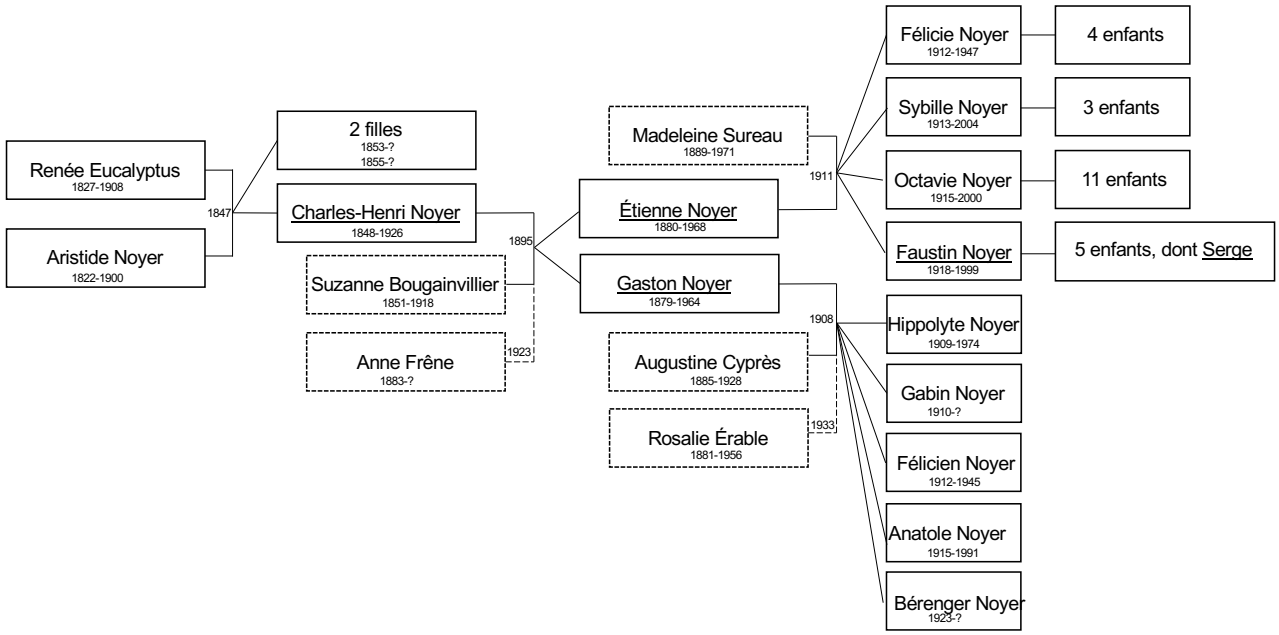
Leur appropriation progressive de l'espace est donc visible sur la série de cartes qui précède : elle commence timidement à la fin du XIX^e^ siècle et s'accélère fortement pour atteindre son pic dans les années 1920-1930. L'apparition ou la disparition de certaines adresses en fonction des années laisse entendre des erreurs relatives à la source : « l'annuaire des propriétaires et des propriétés de Paris et du département de la Seine » est publié à partir de 1894, prend ensuite le nom « d'annuaire des propriétaires et des propriétés de Paris, des administrateurs d'immeubles, des architectes, des agents immobiliers et des fournisseurs du bâtiment » jusqu'en 1937. Une nouvelle version est publiée en 1980, sous le nom « d'annuaire des propriétaires des immeubles de Paris ». Outre la partie annuaire, organisée par ordre alphabétique d'abord propriétaires, puis par rues ; on retrouve des éléments d'analyse sur les lois qui encadrent l'immobilier, ainsi que des encarts publicitaires payés par des professionnels du bâtiment[437]. Comme *la Réforme du bâtiment*, cet annuaire s'adresse certainement à des professionnels de l'immobilier, mais il est difficile de le contextualiser au-delà de ces quelques éléments descriptifs.

Si leurs possessions dans le quartier ont tendance à diminuer à mesure des années, ces familles sont encore présentes de façon significative dans les années 1980. À la période contemporaine, la monopropriété est plus rare, mais les formes de copropriété ou de démembrement de propriété sont fréquentes. Par ailleurs, les sous-espaces du quartier où elles choisissent de construire traduisent des stratégies immobilières contrastées.

[437] Peu d'informations sont disponibles sur ces annuaires, cependant, un groupe de recherche travaille à leur numérisation et océrisation dans le cadre du projet Paris Time Machine (lien).

1. Famille Noyer : construire pour la bourgeoisie et asseoir une ascension sociale par l'immobilier

Figure 4.10 : Arbre généalogique de la famille Noyer.



Les noms soulignés correspondent aux branches les plus citées dans le chapitre. Les cases en pointillés correspondent aux époux·ses.

La famille Noyer vient d'un pays de l'Est de l'Europe, la légende familiale voulant qu'Aristide Noyer soit arrivé à pied à Paris. Installé dans le quartier, Aristide, ouvrier maçon, né d'un père tisserand et d'une mère journalière, épouse sans contrat de mariage en 1847, Renée Eucalyptus, sans profession, fille de cultivateur·trices[438]. L'année qui suit le mariage, naît un fils, Charles-Henri, qui resserre les liens familiaux avec l'architecture et le milieu du bâtiment : il est successivement déclaré maître maçon[439], puis entrepreneur de maçonnerie[440]. Les deux enfants qui suivent sont des filles, dont la trace est perdue dans les archives : les liens avec la possession immobilière sont néanmoins limités pour cette génération. Charles-Henri ne reste pas dans son quartier d'origine, il déménage dans diverses communes de la proche banlieue parisienne et épouse, en 1895, Suzanne Bougainvillier, sans profession. Les actes de l'état civil laissent deviner une ascension sociale et une stratégie matrimoniale destinée à la renforcer : les professions des parents Noyer ont évoluées, il et elle sont devenus rentièr·es[441] ; le père de l'épouse est géomètre, sa mère est sans profession[442] ; enfin, la signature du contrat de mariage confirme une origine sociale plus privilégiée que celle de la génération précédente, même si la

[438] Acte de mariage, Archives de Paris (AP) 5Mi1 2178.
[439] Acte de naissance, AP V4E 4809.
[440] Acte de naissance, Archives du Val-de-Marne (ADVM), 1MI 2595.
[441] Acte de mariage, ADVM, 1NUM/Saint-Maur 15.
[442] Acte de naissance, Archives de Côte d'Or (ADCO), 5MI17R61.

dot est assez faible eu égard à celle de Charles-Henri. Ce dernier apporte en effet à la communauté – réduite aux acquêts – un total de 273 000F, contre seulement 2 000F pour Suzanne. Après le décès de cette dernière, Charles-Henri se remarie en 1923[443], avec une femme dont l'origine sociale est proche de celle de Suzanne, Anne Frêne.

C'est la génération suivante qui développe véritablement l'immobilier familial, d'une part, et réalise l'ascension sociale la plus significative, d'autre part. Les deux frères Noyer naissent respectivement en 1879 pour Gaston et en 1880 pour Étienne, tous deux étant les fils de Suzanne, la première épouse. Le premier, architecte, se marie en 1908, avec Augustine Cyprès, fille d'un négociant[444], qui réside dans un arrondissement bourgeois de l'ouest parisien. Le contrat de mariage est éclairant sur l'origine sociale de l'épouse. Le régime choisi est la communauté de biens réduite aux acquêts, Gaston apportant 1 000F de vêtements et linge et 160 000F correspondant à la moitié des parts de la société immobilière qu'il détient avec son frère[445]. Augustine, quant à elle, apporte à la communauté diverses actions, obligations, droits indivis en pleine et nue-propriété pour un total de 547 200F, dont des bijoux pour une valeur de 24 581F. Un inventaire précise la liste des bijoux, comportant notamment « une rivière en diamants » d'une valeur de 10 000F. Elle y ajoute 50 000F issus d'une donation consentie par sa grand-mère. Tandis que le contrat de mariage de la génération précédente tenait sur 8 pages, 38 sont nécessaires pour ce dernier. Augustine est sans nul doute issue de la bourgeoisie parisienne : outre l'apport conséquent en capital économique, c'est aussi le capital social de sa famille dont bénéficie probablement Gaston Noyer. Cette union donne cinq fils entre 1912 et 1923 et Augustine décède en 1928. Cinq ans plus tard, Gaston se remarie avec Rosalie Érable, une femme divorcée. Le mariage est conclu sous le régime de séparation des biens, aussi, le contrat ne précise pas d'apport des époux·ses[446] : Rosalie est tout de même, elle aussi, issue de la bourgeoisie, née d'un père négociant[447], chevalier de la légion d'honneur[448]. Néanmoins, son divorce a possiblement ébranlé sa position sociale, expliquant l'absence de communauté, ce d'autant plus que sa première union a donné une héritière[449], pouvant possiblement

[443] Tables décennales des mariages, ADVM 5E 339.
[444] Contrat de mariage, AN MC/ET/XVI/1311
[445] *Ibid.*
[446] Contrat de mariage, AN MC/ET/LVXIII/2156.
[447]Acte de naissance, AP V4E 2671 ; Acte de mariage, Archives des Hauts-de-Seine (ADHS) 1E_NUM_NEU_M1933.
[448] AN, notice L1858023 sur Leonore.
[449] Acte de naissance, AP 8N 145.

concurrencer les enfants du premier mariage : il s'agit alors de protéger le patrimoine familial accumulé.

Les informations disponibles quant au mariage d'Étienne, en 1911, sont plus partielles car seul l'acte de mariage est consultable[450] : Madeleine Sureau est sans profession, fille d'un ancien député. Elle réside, elle aussi, avec ses parents dans un arrondissement bourgeois de l'ouest parisien[451]. Quatre enfants naissent de cette union, trois filles et un fils, branche dont est issu Serge, l'héritier que nous avons rencontré.

Les deux frères Noyer sont associés dans une entreprise dont l'objet est : « la construction de tous immeubles, la prise à bail avec ou sous promesse de vente, de tous terrains, bâtis ou non bâtis, l'exécution de tous travaux, l'acquisition, la mise en valeur et la revente de tous terrains et immeubles »[452]. L'ascension sociale est donc assise par l'immobilier, en plus des stratégies matrimoniales. Les frères choisissent de viser une clientèle bourgeoise, pour de l'immobilier locatif : selon les mots de Serge Noyer, « au lieu de construire dans le standing du quartier, [ses ancêtres] ont tapé un petit peu au-dessus ». Leurs investissements portent ainsi sur un petit nombre d'immeubles – 26 au maximum du développement –, mais dont le niveau d'équipement est supérieur à ceux construits par les deux autres familles. Les appartements sont les plus spacieux, ils disposent tous des équipements de confort[453], et comprennent rarement d'immeubles sur cour[454] : les valeurs locatives et loyers des appartements sont élevés. Il n'y a pas d'évolution particulière au fil du temps du type de construction qu'ils choisissent d'ériger, à l'exception du plus ancien immeuble du parc, construit par leur père. Leurs constructions s'adressent ainsi à la bourgeoisie locale, qui trouve dans les immeubles et les appartements, le standing qui correspond à ses aspirations. Les deux frères Noyer atteignent leur objectif de « faire fortune avant 40 ans »[455] et inscrivent alors leur ascension sociale dans l'espace urbain : quittant l'arrondissement réputé populaire qui a permis le développement immobilier, ils s'installent dans les arrondissements bourgeois de l'ouest parisien, d'où sont aussi originaires

[450] Le contrat de mariage mentionné dans l'acte n'est pas accessible : les archives notariales sont théoriquement versées aux Archives nationales, mais certain·es notaires conservent leurs archives au sein des études, ce qui rend leur accès plus délicat.
[451] Acte de mariage, AP 16M 180.
[452] Contrat de mariage, AN MC/ET/XVI/1311.
[453] Il s'agit des éléments suivants, particulièrement significatifs à l'époque : ascenseur, escalier de service, chambres de service ; chauffage central, salle de bains, toilettes.
[454] La distinction entre immeuble sur rue et immeuble sur cour est particulièrement importante dans la différenciation sociale de l'habitat : l'immeuble de la rue est souvent composé d'appartements familiaux, tandis que ceux de l'immeuble sur cour sont plus petits et souvent moins bien équipés, ce qui se traduit en termes de peuplement.
[455] Lors d'un entretien, Serge Noyer explique que l'objectif de ses ancêtres était de « faire fortune avant 40 ans ».

leurs épouses. Ils y investissent également – dans une moindre mesure – dans l'immobilier local. Bien que la propriété reste essentiellement concentrée dans les quelques rues du quartier, les propriétés dans d'autres arrondissements parisiens finissent par représenter environ un cinquième de l'ensemble du parc.

La forme juridique choisie par les frères Noyer pour développer leurs affaires exclut les épouses, qui apportent probablement du capital économique pour l'investissement, mais n'ont pas – dans les documents officiels – de rôle dans l'entreprise. On retrouve ici l'importance de la pratique du droit pour exclure les femmes de la gestion du patrimoine[456]. Elles servent donc l'ascension sociale des frères Noyer à travers leur apport en capital économique et social, sans toutefois être reconnues au-delà de leur statut d'épouse pour le développement de l'immobilier familial. Cette absence des femmes caractérise aussi le discours de Serge Noyer sur lequel nous reviendrons ultérieurement : aucun rôle n'est attribué aux femmes, pas même un rôle symbolique, tandis qu'on peut former l'hypothèse, à travers les sources, d'une importance des épouses dans la construction de la position sociale de la famille. Leur invisibilisation s'explique peut-être en partie aussi par l'existence de l'entreprise, gérée par les deux frères, qui est en fait la structure officiellement responsable de la construction des immeubles.

La réputation et l'histoire de la famille sont en partie transcrites dans l'espace local : leur nom est présent sur plusieurs immeubles dans le quartier, et les habitant·es rencontré·es l'évoquent – notamment leurs locataires ou ancien·nes locataires – et bien que la position sociale des héritièr·es ne soit aujourd'hui plus seulement liée à l'immobilier familial, ce dernier est encore producteur d'un important capital symbolique, en plus de l'évident marquage de l'espace qu'il produit[457]. La série de photographies qui suit illustre le style architectural et décoratif qui caractérise les immeubles produits par la famille.

[456] Céline Bessière et Sibylle Gollac, *Le genre du capital. Comment la famille reproduit les inégalités*, Paris, La Découverte, 2020, 326 p.
[457] V. Veschambre, « Appropriation et marquage symbolique de l'espace : quelques éléments de réflexion », art cit ; Fabrice Ripoll, « Chapitre 1. Réflexions sur les rapports entre marquage et appropriation de l'espace » dans *Mots, traces et marques : dimensions spatiale et linguistique de la mémoire urbaine*, Paris, France, L'Harmattan, 2006, p. 15-36.

Figure 4.11 : Photographies d'un immeuble construit par la famille Noyer, façade et détails intérieurs (1/2), photographies de l'auteur, 2022-2023.





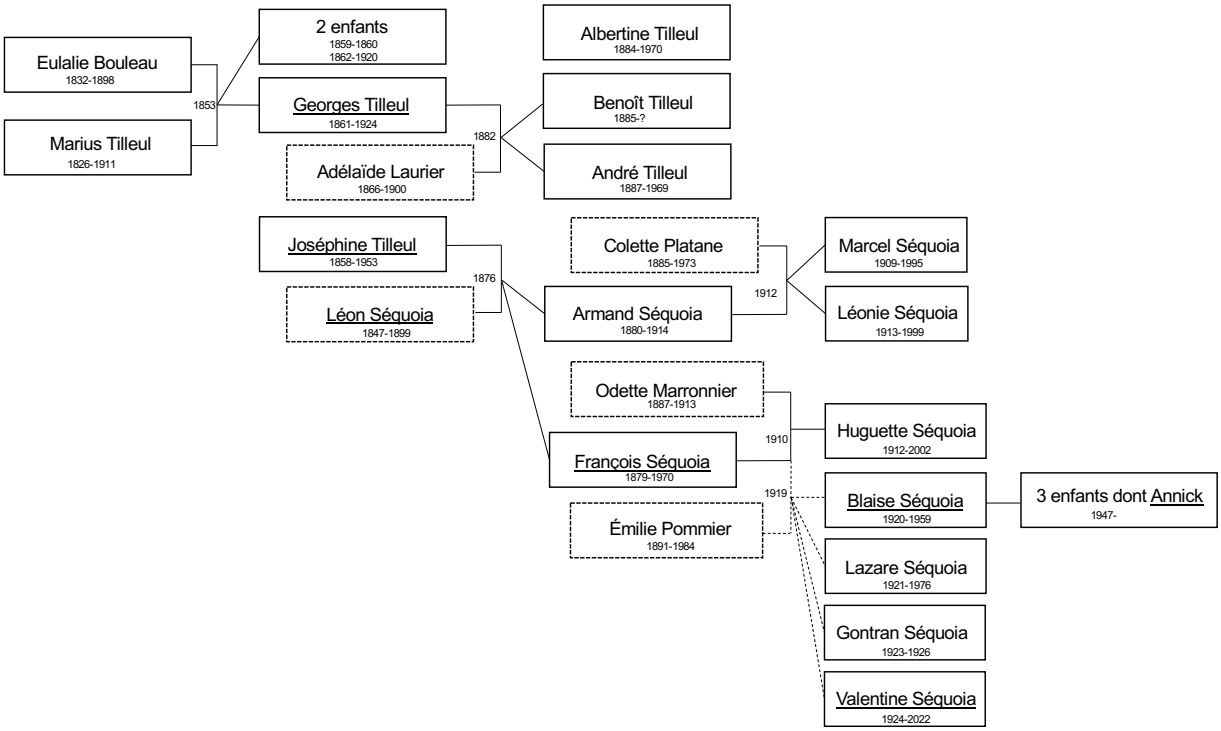

Photographies d'un immeuble construit par la famille Noyer, détails intérieurs (1/2), photographies de l'auteur, 2022-2023.






2. Famille Tilleul-Séquoia : de la construction populaire à la construction mixte et bourgeoise

Figure 4.12 : Arbre généalogique de la famille Séquoia-Tilleul.



Les noms soulignés correspondent aux branches les plus citées dans le chapitre. Les cases en pointillés correspondent aux époux·ses.

Originaire d'un département rural du sud-ouest de la France, la famille Tilleul s'installe dans l'arrondissement au début du XIX^e^ siècle, où elle tient un bal. Marius Tilleul[458] est déclaré journalier au moment de son mariage avec Eulalie Bouleau en 1853 et devient marchand de vin, reprenant l'affaire de ses parents, marchands de vins puis propriétaires, voire négociants selon les sources[459], tandis que sa future épouse est déclarée sans profession, la profession de ses parents étant inconnue. Elle est originaire du même département que les parents Tilleul, aussi, on peut supposer que les époux·ses ou leurs parents se connaissaient avant le mariage. Aucun contrat n'est passé entre eux. Cette union donne naissance à quatre enfants, deux fils et deux filles : la fille aînée, Joséphine et un des garçons, Georges, focalisent notre attention, puisqu'il et elle sont à l'origine des investissements immobiliers[460].

[458] Les éléments suivants sont tirés de : Acte de mariage, AP 5Mi1 2234 ; Acte de naissance, AP 5Mi1 986.
[459] L'étude des trajectoires professionnelles par le biais des actes d'état civil est incertaine : s'agissant d'éléments déclaratifs, ils peuvent être aussi bien considérés par les acteur·trices comme une manière de se valoriser symboliquement, et ainsi varier significativement, y compris sur des actes dont les dates sont rapprochées. Néanmoins, l'étude de la variation entre générations est suffisante pour démontrer l'ascension sociale, ce d'autant plus quand elle est complétée par l'étude des contrats de mariage.
[460] L'autre fils décède rapidement et nous n'avons que peu d'information quant à la trajectoire de la deuxième fille, qui ne participe pas aux investissements immobiliers.

Georges Tilleul, employé de commerce, épouse Adélaïde Laurier, sans profession, en 1882. Le père de Georges est déclaré ancien négociant, et celui d'Adélaïde est également négociant, en activité, sa mère déclarée sans profession[461]. Elle réside avec cette dernière dans le Ve arrondissement de Paris. Il est fait un contrat de mariage, sous un régime de communauté réduite des apports de chacun des époux·ses : 5 000F de dot pour lui, 10 000F de dot pour elle, composé d'un trousseau et d'un fonds de commerce[462].

Joséphine Tilleul, sa sœur aînée, déclarée sans profession pour les actes officiels, mais institutrice selon son arrière-petite-fille Annick, épouse en 1876, Léon Séquoia, fabricant d'essieux pour voitures installé dans l'arrondissement. Les parents de ce dernier étant décédés, leur profession n'est pas mentionnée. Le contrat de mariage, là aussi, régime de communauté, précise les apports de chacun : 54 000F pour Léon, décomposés entre 1 000F de meubles et linge, 6 000F en liquidités et la fabrique d'essieux, estimée à 47 000F. Joséphine apporte 10 000F décomposé en un trousseau d'une valeur de 2 000F et 8 000F en liquidités[463]. Deux fils naissent de ce mariage, dont l'un décède lors de la Première Guerre mondiale, en ayant eu deux enfants néanmoins. C'est le fils aîné, François, qui prend la suite des investissements immobiliers menés par sa mère et son oncle. En effet, Léon Séquoia décède en 1899, renversé par une voiture à cheval : Joséphine se retrouve à la tête de la fabrique d'essieux, qu'elle gère pendant quelques années et, entraînée par son frère Georges, elle commence à investir avec lui dans la construction immobilière. Les premiers immeubles construits sont de piètre qualité, destinés à loger les classes populaires résidant sur place. L'objectif est alors surtout de construire des immeubles pour les revendre et d'empocher une plus-value : il s'agit d'une stratégie spéculative des plus classiques pour la période, mais que les deux autres familles ne mettent pas en œuvre. En raison du décès de Léon, Joséphine est projetée dans la construction et apporte très certainement une partie non-négligeable du capital – grâce à la vente de la fabrique – pour mener certaines opérations, bien que Georges ait déjà commencé à investir dans l'immobilier. Pour autant, lorsque ce dernier fait éditer un atlas des propriétés familiales en 1900[464], seul le nom de Georges est présent sur la couverture : le frère contribue ainsi à minimiser le rôle pourtant déterminant de sa sœur dans la constitution d'un vaste parc

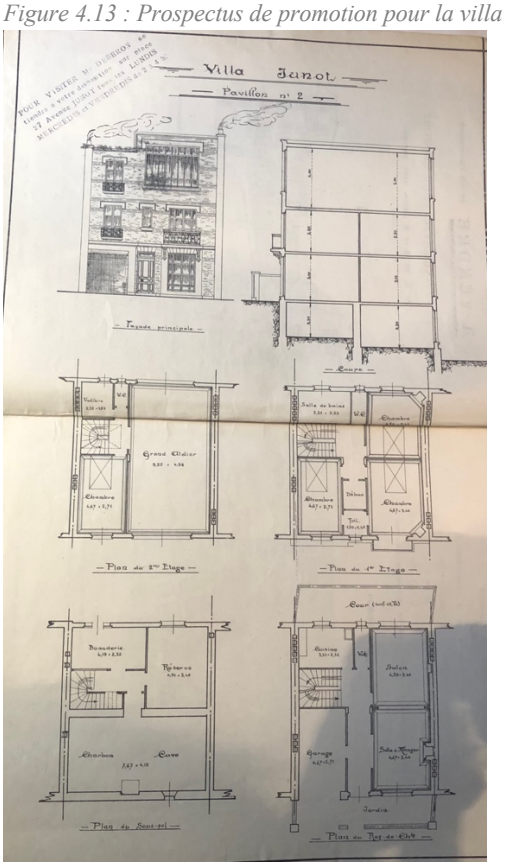
[461] Contrat de mariage, AN MC/ET/XX/1182.
[462] Une fille, puis deux fils naissent de ce mariage, mais nous n'étudions pas cette branche de la famille, la descendante que nous avons rencontrée étant issue de l'autre branche. Il est important toutefois d'évoquer Georges Tilleul, car c'est lui qui, le premier, commence à investir dans l'immobilier local, d'après ce que nous en dit son arrière-petite-nièce, Annick.
[463] Contrat de mariage, AN MC/ET/XX/1142.
[464] Atlas est actuellement conservé par la famille, nous avons pu le consulter, ainsi que d'autres archives privées.

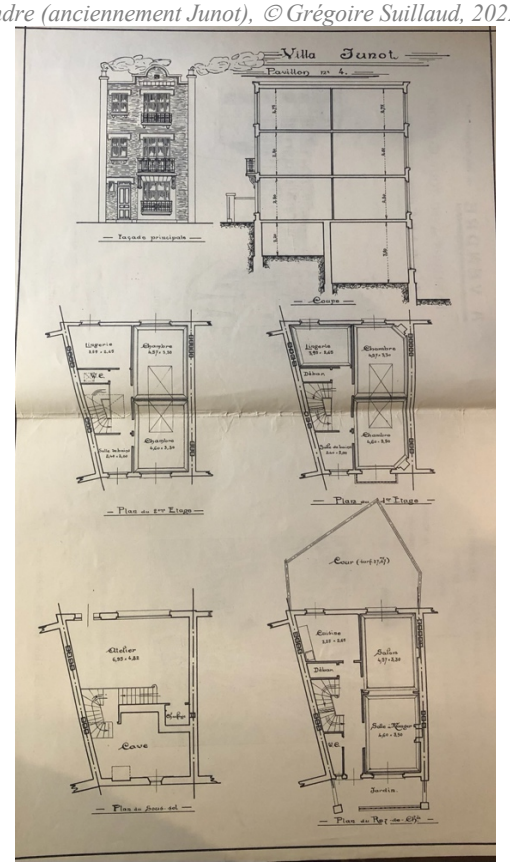
immobilier. La collaboration s'interrompt au début du XX^e siècle, alors que François Séquoia obtient le diplôme de l'École centrale en 1901 : l'ascension sociale familiale est confirmée par l'obtention d'un diplôme prestigieux. François infléchit significativement la stratégie de construction familiale. Il construit toujours, en tant qu'architecte, pour des propriétaires, mais également pour son propre compte. Surtout, la forme des immeubles change : on passe d'une construction de rapport populaire à un parc qui vise à loger une clientèle plus favorisée. Il ne s'agit alors plus de construire et de gérer un parc de taille aussi importante, mais d'améliorer le standing des immeubles nouvellement construits.

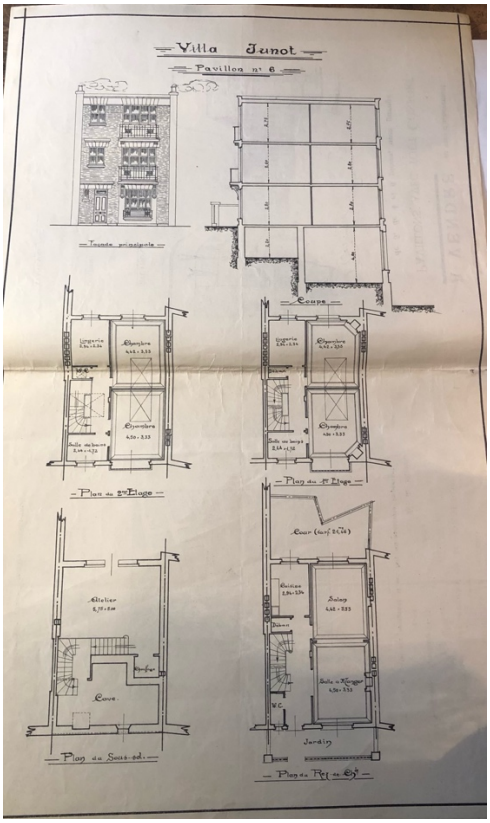
François se marie une première fois en 1910, sous le régime de la séparation de biens à Odette Marronnier, sans profession et résidant dans l'arrondissement, fille d'un ancien journalier décédé, de même que sa mère, anciennement sans profession[465]. Le régime de séparation permet à l'épouse de rester maîtresse de ses biens, mais dans les faits, Odette déclare posséder seulement des vêtements et bijoux pour une valeur de 300F : la volonté de séparer les biens s'explique par son appartenance sociale de l'épouse. Il s'agit de protéger ceux de François face à une épouse dont l'origine sociale est moins élevée que la sienne. Après la naissance d'une fille, Odette décède et François se remarie quelques années plus tard, en 1919, à Émilie Pommier, la fille d'un notaire du village d'origine de la famille : la proximité géographique d'origine vient doubler la proximité sociale, comme pour la première génération. Quatre enfants naissent de cette union, trois fils et une fille, dont l'un meurt très jeune. Au moment du plus fort développement de son parc immobilier, dans les années 1900, la famille Tilleul-Séquoia possède une soixantaine d'immeubles et de terrains, qui se réduisent finalement à une vingtaine au cours des années 1930. François Séquoia est particulièrement actif dans la construction à cette époque[466], mais il construit surtout pour revendre : ainsi, il est en grande partie responsable de la construction de la villa Léandre, où il propose des pavillons relativement luxueux, dans un cadre bucolique, comme le montrent les quelques documents suivants.

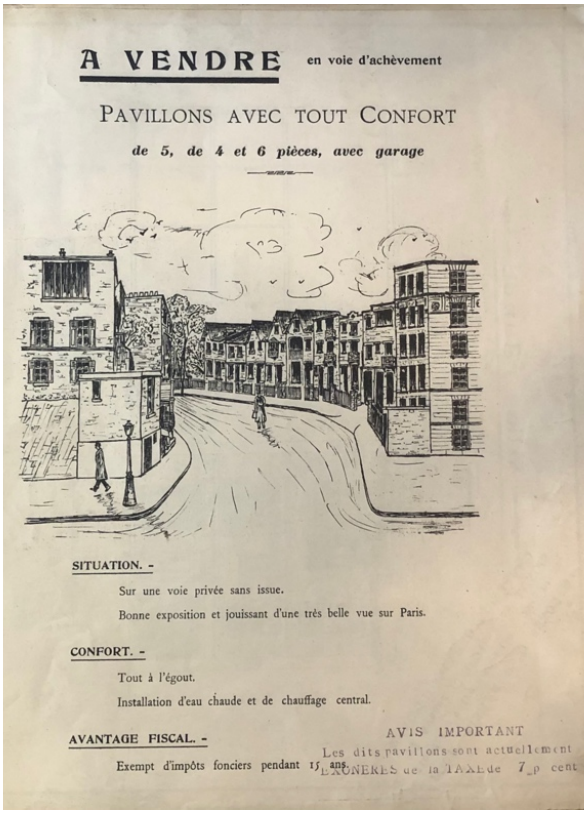
[465] Archives départementales de Seine-Saint-Denis (ADSSD), 1E 070/75.
[466] Archives privées de la famille Tilleul-Séquoia et Bibliothèque nationale de France (BnF), 8-V-26172.

Figure 4.13 : Prospectus de promotion pour la villa Léandre (anciennement Junot), © Grégoire Suillaud, 2022.









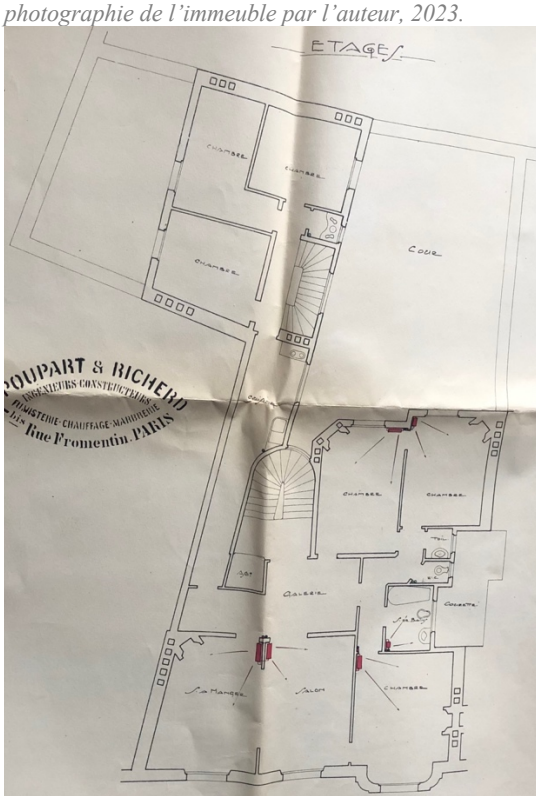
Source : Archives privées Séquoia.

Figure 4.14 : Prospectus de promotion pour un immeuble construit par François Séquoia, rue Lepic, © Grégoire Suillaud, 2022 ; photographie de l'immeuble par l'auteur, 2023.





Figure 4.15 : Plan d'un immeuble construit par François Séquoia, rue Caulaincourt , © Grégoire Suillaud, 2022 ; photographie de l'immeuble par l'auteur, 2023.





Source : Archives privées Séquoia.

Figure 4.16 : Hall d'un immeuble, construit par François Séquoia, rue Caulaincourt, photographies de l'auteur, 2023.



La hausse du standing des constructions se lit dans ces différents documents, notamment avec l'immeuble de la rue Caulaincourt, composé d'un seul appartement de cinq pièces par étage, prévoyant trois chambres de bonnes communiquant directement avec le logement, sur le même étage, rare dans le quartier. Néanmoins, les projets d'immeubles haut-de-gamme n'aboutissent pas toujours. Avenue Junot, François Séquoia envisage la construction d'un immeuble dont les plans initiaux sont finalement bouleversés : au lieu de l'immeuble de 8 étages avec ascenseur, une tourelle au dernier ainsi qu'un toit-terrasse, composé de deux appartements de quatre pièces par étage, c'est finalement un immeuble plus modeste de 4 étages sans ascenseur, composé de quatre appartements de deux pièces par étage qui sera construit.

Figure 4.17 : Projet de façade d'un immeuble avenue Junot, plan du projet initial (gauche), plan du projet réalisé (droite).



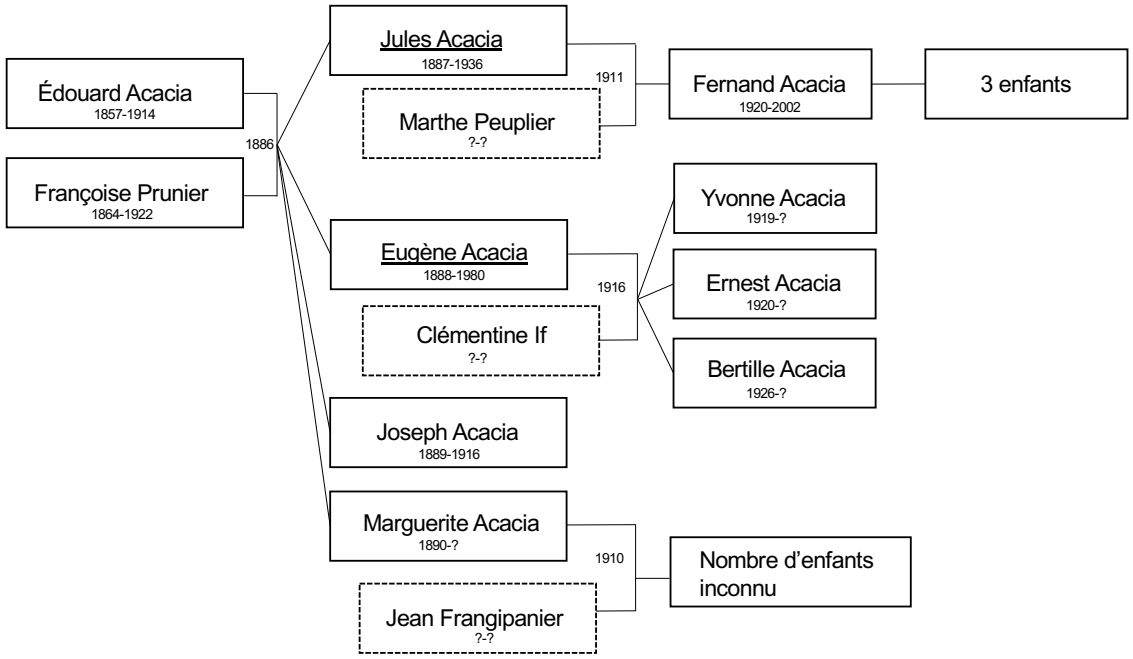
Source : Archives privées Séquoia.

Bien que la reprise du patrimoine familial par François Séquoia représente un tournant quant au type de construction proposé, la rentabilisation du foncier passe parfois aussi par la construction d'un immeuble sur cour dont les équipements sont moins luxueux. Par ailleurs, c'est à partir de cette génération que la famille professionnalise sa gestion immobilière : au-delà de son travail d'architecte, François Séquoia gère le parc familial, et son fils aîné, Blaise s'apprête à prendre sa suite. Il a également suivi une formation d'ingénieur, mais les opportunités de construction au milieu du siècle se réduisent pour les propriétaires particuliers, il se destine donc à la gestion. De plus, les successions au fil des générations réduisent le parc immobilier, comme les cartes l'ont montré. Le décès prématuré de Blaise, en 1959, à seulement

39 ans, met fin à cette ambition : c'est sa sœur Valentine qui hérite de la gestion de l'immobilier familial. Contrairement à la famille précédente, cette activité de gestion ne se développe pas vers d'autres client·es : en plus des immeubles de logements, la famille possède un garage dont la gestion est exigeante et chronophage. Leur ancrage local est par ailleurs toujours renouvelé : les membres de la famille gérant le patrimoine ont toujours vécu à proximité des immeubles gérés, rue Berthe, boulevard de Clichy, villa Léandre, rue Caulaincourt… Cette inscription locale est renforcée par une présence symbolique très forte : la descendante actuelle, Annick, qui gère désormais l'immobilier familial, est une figure de la vie de quartier.

3. Famille Acacia : la rentabilité par le nombre

Figure 4.18 : Arbre généalogique de la famille Acacia.



Les noms soulignés correspondent aux branches les plus citées dans le chapitre. Les cases en pointillés correspondent aux époux·ses

Originaire d'un pays du nord de l'Europe, Édouard Acacia épouse Françoise Prunier en 1886. La chronologie est légèrement décalée par rapport aux deux familles précédentes, le développement immobilier commence dès cette génération et ce sont les seul·es qui passent un contrat de mariage. Cela s'explique par l'origine sociale des époux·ses, qui proviennent de la petite bourgeoisie : Édouard est marchand-boucher, fils d'un commerçant, boucher également, Françoise est sans profession et vit chez son père, rentier, dans le VII^{e} arrondissement[467]. L'apport d'Édouard, composé du fonds de commerce pour une valeur de 7 900F et 6 500F de

[467] Contrat de mariage, AN MC/ET/X/1794.

marchandises, ainsi que de 3 500F de vêtements et linge, mais aussi de diverses valeurs mobilières, atteint en totalité 22 168F. Françoise quant à elle, apporte à la communauté 4 500F, décomposés en 1 500F de vêtements et linge et 3 000F en liquidités. Quatre enfants naissent de cette union : entre 1887 et 1890, d'abord trois garçons puis une fille.

Les époux·ses Acacia commencent à investir dans l'immobilier, entre autres à travers l'importante opération menée entre 1905 et 1906, que nous avons évoquée en début de chapitre. Même s'il est impossible de savoir si Françoise participe véritablement au développement des affaires familiales, son nom et sa signature apparaissent dans les actes notariés : contrairement à la famille Noyer, il n'y a pas de création d'une société spécifique pour la promotion immobilière, alors même que son développement transforme les professions qu'il et elle déclarent dans les documents administratifs. Édouard a en effet abandonné son métier de marchand-boucher pour devenir entrepreneur de constructions, de maçonnerie ou bien encore propriétaire, qui est la mention retenue dans les sources pour Françoise, après qu'elle ait été désignée comme sans profession.

Le développement de leur parc est rapide : la famille vise la rentabilité et la fortune par la production immobilière de masse, exclusivement pour la location. Elle possède, en 1920, selon les sources, une centaine d'immeubles[468] ou quatre-vingt[469], tous situés dans l'arrondissement : elle est donc celle dont l'impact sur l'espace physique du quartier a sans doute été le plus notable. Mais sa trajectoire et sa stratégie sont différentes des deux précédentes : bien que le standing de leurs constructions soit supérieur au bâti existant, en dehors de quelques immeubles destinés à la bourgeoisie locale[470], elle construit surtout des immeubles destinés à loger les petites classes moyennes, ou la frange supérieure et stable des classes populaires. Les rues dans lesquelles cette famille est la plus active sont d'ailleurs moins valorisées que celles des deux autres : le prix des terrains est moins élevé ; la rue Lamarck est leur champ d'action principal, avec 23 immeubles construits sur les 101 totalisés en 1920. Leurs immeubles sont plus simples, moins bien équipés – seuls les toilettes sont présentes dans les plus modestes –, moins consommateurs de foncier : leur stratégie est basée sur une gestion rentière d'un large parc de logements et non sur la valeur élevée des loyers.

[468] Annuaire des Propriétaires et des propriétés de Paris, *op. cit*., BnF, 8-V-26172.
[469] C'est le nombre qui apparaît dans la succession, Déclaration de succession, AP DQ7 27 921.
[470] Notamment les constructions du square Clignancourt, un lotissement bourgeois de l'avant-guerre, situé à proximité de la mairie d'arrondissement, mais aussi quelques immeubles des rues Armand Gauthier, Damrémont et Félix Ziem.

Figure 4.19 : Photographie de façades et détails intérieurs d'immeubles construits par la famille Acacia, photographies de l'auteur, 2017, 2023.



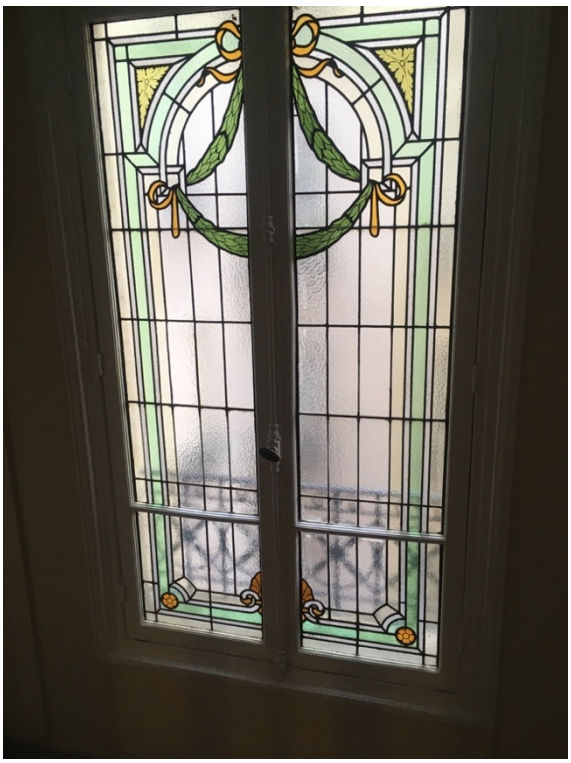



Figure 4.20 : La différenciation sociale illustrée par les ornements différenciés entre les étages.

Parquet d'un étage ordinaire – locataires ordinaires, point de Hongrie – et du 7e étage – étage du service, parquet à l'Anglaise. Immeuble construit par la famille Acacia, photographies de l'auteur, 2023.



Différences entre les prestations de l'immeuble sur rue (tapis, escalier droit et plus large, vitraux plus travaillés) et l'immeuble sur cour, photographies de l'auteur, 2024.



Le parc est très largement constitué en 1914, lors du décès d'Édouard et de la transmission aux enfants et sa constitution s'achève en 1920, où il atteint son maximum avec 101 immeubles

construits[471]. Les enfants se sont entre temps marié·es : Marguerite épouse en 1910 un cultivateur de Seine-et-Oise, né de parents également cultivateur.trices, un contrat de mariage étant passé. Eugène, déclaré entrepreneur de maçonnerie, épouse la fille d'un facteur[472], en 1916, passant également un contrat de mariage, tandis que Jules, alors représentant de commerce, épouse une fille de mère couturière et de père inconnu, en 1911, étant le seul à ne pas passer de contrat de mariage[473]. Le quatrième fils décède à la guerre sans héritièr·e.

Bien que la famille soit encore implantée dans le quartier, ainsi que toujours propriétaire de plusieurs immeubles en mono ou en copropriété, elle ne semble pas bénéficier de la même notoriété que les deux autres : elle n'a jamais été mentionnée lors des entretiens, à l'exception d'entretiens avec certain·es de leurs locataires. Alors que l'implantation est plus massive en termes de volume, il semble que la typologie des immeubles bâtis, ainsi que les rues où ils sont situés ne produisent pas les mêmes effets symboliques.

*

Bien que l'époque de construction des immeubles et le recours à des architectes locaux expliquent en partie un style architectural extérieur proche, les familles de promoteurs optent pour des stratégies patrimoniales différentes. La spécialisation dans les immeubles luxueux – relativement au quartier – permet à la famille Noyer d'accomplir son ascension sociale, symbolisée par le déménagement dans l'ouest parisien. La famille Tilleul-Séquoia opère un glissement dans le type d'immobilier dans lequel elle investit, mais conserve un parc plus varié en termes de typologie architecturale et de logements, tout en restant très ancrée localement ; la famille Acacia choisit de multiplier les constructions de plus petite taille pour rentabiliser au mieux le foncier disponible, sans viser la bourgeoisie locale, mais davantage des classes moyennes ou des classes populaires stables, stratégie dont la rentabilité est prouvée par l'accumulation patrimoniale. Paradoxalement, malgré son impact sur l'espace physique du quartier et son ancrage de longue date, elle ne jouit pas d'une réputation aussi assise que les autres. Le statut professionnel explique possiblement cette différence : ce sont les architectes qui travaillent pour les Acacia qui laissent leur marque dans l'espace. C'est aussi ce statut qui permet d'expliquer des modes de gestion et de transmissions qui diffèrent entre ces trois familles : c'est à cela que nous allons désormais nous intéresser.

[471] Déclaration de succession, AP DQ7 27 921. La succession date de 1924, dix ans après le décès de d'Édouard.
[472] Acte de naissance, Archives municipales de Nancy (AMN), 2E 324.
[473] Les contrats passés par son frère Eugène et sa sœur Marguerite lors de leurs mariages respectifs ne sont pas disponibles.

III- TRANSMISSION ET MAINTIEN DES CAPITAUX DANS LA BOURGEOISIE IMMOBILIÈRE LOCALE

Même si les formes prises par le parc des familles présentées sont différenciées, toutes sont payantes : à des degrés différents, l'ascension sociale sur les trois premières générations est évidente du point de vue des positions dans l'espace social, mais aussi du capital économique. Ces familles font fortune : elles transmettent des patrimoines mobiliers et immobiliers considérables et sous-estimés car les éléments que nous avons pu collecter ne sont souvent liés qu'à une branche des familles étudiées. Cela est d'autant plus vrai que les successions tendent à réduire la valeur réelle des patrimoines, pour deux raisons : d'une part, les droits à payer étant proportionnels à cette valeur, plus elle est faible, moins les droits sont élevés ; d'autre part, les biens n'étant pas à vendre sur un marché, leur valeur n'est qu'une estimation incertaine et souvent sous-estimée[474]. Cependant, comme pour le développement du parc immobilier, comparer la manière dont ces familles entretiennent, gèrent et transmettent leur patrimoine est révélateur de rapports sociaux qui se jouent au sein de la famille, à travers les générations.

1. Entre gestion professionnalisée et rentière : les familles Acacia et Noyer

Compte tenu de sa stratégie immobilière de promotion de masse, la famille Acacia est celle dont le parc immobilier est le plus étendu dans les années 1930, même si sa valorisation économique n'est pas la plus forte, *a fortiori* parce qu'un passif hypothécaire conséquent grève une partie des immeubles lors de la succession d'Édouard Acacia, réglée entre 1914 – date de sa mort – et 1924. La durée de la succession s'explique premièrement, par la taille du patrimoine et la difficulté probable rencontrée par les héritièr·es pour payer des droits de succession élevés, tandis que leur capital économique est difficilement mobilisable, puisqu'essentiellement composé d'immobilier ; deuxièmement, par les autres décès qui suivent celui d'Édouard, puisque le troisième fils Joseph meurt sans héritièr·e direct·e en 1916, suivi par la mère Françoise Acacia, en 1922. La déclaration de succession fait toutefois état d'un patrimoine global de 19 307 490 F, dont plus de 90 % en valeurs immobilières – dont la moitié est grevée d'un passif hypothécaire – et le reste en actifs financiers et liquidités[475]. Le passif s'explique parce qu'il s'agit de la première génération d'investisseur·ses : les dettes contractées pour la promotion immobilière ne sont pas encore remboursées.

[474] C. Bessière et S. Gollac, *Le genre du capital. Comment la famille reproduit les inégalités*, *op. cit.*
[475] Déclaration de succession, AP DQ7 27 921.

Alors que les opérations immobilières les plus importantes et les divers actes et contrats passés dans ce cadre ont toujours été faits aux noms des époux·ses Acacia, au moment de la transmission, les femmes sont écartées de la gestion, ainsi que de l'achèvement de la promotion immobilière. Ce sont les fils aînés Jules et Eugène qui deviennent administrateurs de l'indivision créée : le plus jeune fils en est écarté, ainsi que la fille, qui ne vit plus à Paris depuis son mariage avec un cultivateur de la Seine-et-Oise. Le défunt oblige ses héritièr·es à conserver les immeubles pendant au moins cinq ans, considérant l'opportunité de poursuivre les opérations de construction. Un acte juridique contraignant oblige le maintien du patrimoine familial, malgré la transmission. Le testament déposé par Édouard en janvier 1914 mentionne une fortune léguée à parts égales à ses enfants, puisqu'il leur porte « la même affection », mais il demande à sa veuve de se contenter de la moitié de la communauté, estimant qu'elle lui donnera une « situation suffisante »[476] : les enfants sont favorisés par rapport à leur mère[477].

Malgré cette transmission, l'accumulation patrimoniale ne s'interrompt pas, elle se poursuit à la génération suivante. La déclaration de succession de Jules Acacia, décédé en 1936, liste sur quelques 41 pages, les biens appartenant à la communauté. Elle détaille par exemple la valeur d'appartements déjà vendus : la vente à la découpe des immeubles familiaux a commencé ; et estime les autres biens, plusieurs propriétés de campagne, un appartement dans une commune bourgeoise de banlieue parisienne, le mobilier des différentes maisons possédées. Il est aussi fait mention des nombreux loyers dus dans les immeubles de la famille, ou bien encore d'un prêt de 400 000F accordé à un débiteur. L'actif de la succession est dans son ensemble estimé à 8 860 902 F, dont 35 % reviennent à la veuve et les 65 % restants au fils, encore mineur[478].

La gestion immobilière qui suit ne peut que difficilement être suivie en l'absence d'entretien avec les descendant·es, cependant, en 1980, les différentes branches de la famille sont encore propriétaires de trente-deux immeubles en monopropriété[479]. Les archives qui se réfèrent à la famille Acacia ne mentionnent que des hommes, gestionnaires d'immeubles : conformément aux habitudes bourgeoises, plus le capital économique est important, plus sa gestion est masculine. Par ailleurs, plus récemment, au cours des années 2010, des stratégies juridiques de transmissions sont mises en œuvre dans les différentes branches, pour des ventes et acquisition au travers de sociétés civiles immobilières familiales et deux transactions d'un montant de plus

[476] Testament, déposé le 19 février 1914, AN, MC/ET/X/1794.
[477] C. Bessière et S. Gollac, *Le genre du capital. Comment la famille reproduit les inégalités*, *op. cit.*
[478] Déclaration de succession, AP DQ7 28 171.
[479] BnF, MFILM FOL-V-11135.

de 10M€ sont effectuées par des descendant·es de la branche issue de Marguerite, se détachant ainsi d'une partie des restes du patrimoine familial[480]. Pour la branche émanant de Jules Acacia, les immeubles conservés en monopropriété sont gérés par un cabinet de gestion et non par un·e membre de la famille, ce qui diffère des deux autres familles étudiées. Néanmoins, parmi les descendant·es, deux sont architectes, et l'un·e a d'importantes responsabilités dans une instance de la profession[481], ce qui fait supposer un impact de la propriété immobilière familiale sur les trajectoires professionnelles choisies par les héritièr·es. Suivre ces familles sur plusieurs générations permet d'interroger la façon dont l'accumulation patrimoniale essentiellement immobilière peut participer de la construction des destinées familiales et professionnelles et révéler des rapports genrés au sein des familles[482].

Les deux frères Noyer, Étienne et Gaston, ont constitué ensemble le patrimoine familial et sont propriétaires peu ou prou de la moitié de l'ensemble. Nous avons vu à quel point leurs épouses Madeleine et Augustine, puis Rosalie ont été déterminantes pour leur accession à la bourgeoisie parisienne, à la fois pour leur apport en capital, mais aussi pour la mise à disposition d'un capital social et plus largement pour l'inscription dans la bourgeoisie : l'accumulation du capital économique n'étant pas un gage suffisant pour l'intégrer[483]. Alors que l'ascension sociale est amorcée grâce à l'investissement immobilier dans un cadre familial, l'adoption de Gaston Noyer par une aristocrate lui donne la possibilité d'utiliser un nom à particule et un titre de noblesse[484] qui renforcent cette inscription dans la grande bourgeoisie.

La succession d'Étienne permet à la fois de décrire finement ses descendant·es, mais aussi d'obtenir un aperçu du capital économique accumulé : l'actif net de la succession est estimé en 1972 à 9 221 205F, dont un peu moins de 7 % d'actifs financiers et de liquidités[485]. Cependant, l'administration fiscale remarque des insuffisances de déclaration concernant la valeur des immeubles l'année suivante, pour un montant total de 3,33M, portant l'ensemble à 12 551 205F, dont 95 % de capital immobilier. Puisque les deux frères ont constitué un patrimoine ensemble, comme le rappelle la déclaration de succession exposant la propriété indivise partagée avec Gaston des immeubles dans le quartier, l'estimation du patrimoine d'ensemble peut être

[480] Ces données sont issues d'archives privées.
[481] Ces éléments sont issus de notre inscription résidentielle dans le quartier.
[482] Sibylle Gollac, *La pierre de discorde : stratégie immobilières familiales dans la France contemporaine*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Florence Weber, École des Hautes Études en Sciences Sociales, Paris, 2011, 2 vol. 660p., 92 p.
[483] Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, *Grandes fortunes : dynasties familiales et formes de richesse en France*, Paris, Éditions Payot & Rivages, 1996, 375 p.
[484] Acte d'adoption, jugement du tribunal civil de la Seine, AP 34W 230.
[485] Déclaration de succession, AP, DQ7 50 981.

aisément obtenue en multipliant par deux la valeur de l'immobilier détenu par Étienne, soit près de 24M de francs. Tandis que les enfants et petits-enfants se partagent une valeur totale de 8,3M F, sa veuve, qui compte parmi les bénéficiaires de la succession, touche seulement un peu moins d'1M : elle est en partie écartée de la transmission.

Compte tenu de la complexité de la descendance et de la longévité d'Étienne, suivre l'ensemble des héritièr·es n'est pas pertinent dans notre approche. Cependant, sur les quatre enfants nés de son union, il faut noter que seul un fils est en mesure de conserver le nom de la famille. Il s'agit de Faustin Noyer, le père de Serge. Faustin créé un cabinet de gestion immobilière, destiné entre autres, à gérer le patrimoine familial, cabinet repris par la suite par le seul fils parmi ses cinq enfants, Serge. Comme dans les générations précédentes, la gestion immobilière reste le domaine des hommes, tandis que les femmes sont déclarées sans profession dans les actes et sont effacées de la gestion officielle des affaires familiales.

Serge Noyer nous reçoit dans son bureau, situé dans le quartier de la Trinité. Dès le début de l'entretien, il précise ne pas avoir d'archives disponibles sur l'histoire familiale, qui repose essentiellement sur la transmission orale : il se pose dans cette perspective en détenteur de cette histoire, qu'il entreprend de minimiser, dans une posture caractéristique de la bourgeoisie[486]. Il loue les choix raisonnables et discrets de son grand-père, qui refuse qu'une rue du quartier porte son nom. Cela n'empêche pas l'emprise de la famille sur l'espace, puisque le nom donné à ladite rue est suggéré par le grand-père en question. Le registre du récit livré par Serge Noyer oscille donc entre modestie et mise en valeur de soi : il évoque la mention de son grand-père dans un ouvrage sur le quartier écrit par un auteur célèbre lors d'un premier échange téléphonique, puis de nouveau en entretien. Mais il présente aussi l'histoire familiale comme relativement banale :

> Ça venait à l'esprit de toute personne un petit peu cortiquée qui se disait… prenons l'exemple d'un commerçant, il se disait « ben je gagne de l'argent, mais il faut que je mette de côté, je vais construire un immeuble de rapport », tout simplement. Et… alors eux, c'était un peu différent, parce qu'ils étaient architectes, donc ils se sont dit « on va faire des immeubles » […]. Ma famille était de là, ils ont fait quelque chose qui leur paraissait logique, ils ont pas du tout… inventé la poudre.

S'il est vrai que les indépendant·es ont eu tendance à investir dans l'immobilier de rapport, le « système du rentier »[487] s'est souvent limité à un petit nombre d'immeubles : en dehors des spéculateurs d'Haussmann, les petit·es investisseur·ses ont rarement fait fortune. Même les plus

[486] M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot, *Grandes fortunes*, *op. cit.* ; Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, *Voyage en grande bourgeoisie. Journal d'enquête*, Paris, Presses universitaires de France, 2002.
[487] C. Topalov, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, *op. cit.*

célèbres d'entre eux, les frères Pereire, ne possèdent « que » quarante-deux immeubles au maximum du développement de leur parc[488]. De la même façon, le récit de la trajectoire professionnelle familiale est euphémisé :

> Mon grand-père était architecte, moi… mon père gérait des immeubles, moi aussi j'ai géré des immeubles, mon neveu gère des immeubles… on est un peu comme des générations de boulangers ou de cultivateurs… comme vous voulez. On est encore sur quelque chose d'assez… traditionnel quoi.

À travers l'analogie aux métiers de l'artisanat et de l'agriculture, Serge met à distance son appartenance aux classes possédantes : il revendique une posture de petit indépendant. Il s'agit de perpétuer une tradition familiale, davantage que de développer une activité professionnelle rémunératrice ; ou bien de faire fructifier ou maintenir un patrimoine immobilier conséquent. Dans son récit, les femmes sont absentes : s'il évoque les mariages de ses ancêtres, qui correspondent à leur déménagement dans les beaux quartiers parisiens – XVI^{e} et XVII^{e} arrondissements –, c'est pour souligner leur ascension sociale, qui passe beaucoup par leurs mariages. Cette trajectoire professionnelle, retracée sur le ton de la banalité, lui donne pourtant accès à une activité professionnelle rémunérée, qu'il développe bien au-delà du parc immobilier familial – comme son père avant lui –, en se reposant probablement sur le capital social de la famille. Cette position contraste avec celle d'Annick, la descendante de la famille Séquoia.

2. Transmettre et gérer un parc immobilier en « bonne mère de famille » : la famille Séquoia

En raison de divers décès prématurés, les transmissions dans la famille Tilleul-Séquoia sont moins linéaires que dans les deux précédentes. Par ailleurs, le développement du parc immobilier est plus ancien et la partie appartenant à la branche Tilleul a déjà été détachée de la branche Séquoia. Joséphine, née Tilleul décède en 1953, laissant à ses héritièr·es – son fils François et deux petits-enfants Marcel et Léonie, nés de son fils mort lors de la Première Guerre mondiale – 3,4M de francs d'actifs financiers et de liquidités[489], en plus d'une valeur en immobilier de 19 746 649F[490]. Une déclaration rectificative vient là aussi revoir à la hausse le patrimoine familial transmis : les insuffisances sont estimées à 4,1M de francs, soit un actif total de près de 24M[491]. Il s'agit de la seule branche Séquoia : en l'absence de connaissance de la

[488] Susanna Magri, « Les propriétaires, les locataires, la loi : jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 », *Revue française de sociologie*, 1996, vol. 37, n° 3, p. 397-418. Il s'agit cependant d'immeubles d'un standing supérieur, qui ont une valeur économique plus élevée.
[489] Déclaration de succession, AP DQ7 38 825.
[490] Déclaration de succession, AP DQ7 38 763.
[491] Déclaration de succession, AP DQ7 38 810.

répartition des biens entre Joséphine et son frère Georges, nous ne sommes pas en mesure d'estimer le patrimoine familial global, dont on imagine cependant l'importance.

Les générations qui suivent poursuivent l'accumulation patrimoniale, malgré la dilution progressive du parc immobilier : en 1959, Blaise Séquoia, fils de François et petit-fils de Joséphine décède lui aussi, laissant trois héritièr·es, deux filles et un fils. Dans cette succession, 7,4M de francs en actifs financiers et liquidités, mais les seuls biens immobiliers sont des maisons et terrains de campagne : son père étant encore vivant, la transmission des biens parisiens issus du développement immobilier n'a pas encore eu lieu. En 1970, décède François Séquoia, laissant une communauté et une succession déficitaires. La transmission du patrimoine a été réalisée dans le cadre d'une donation – fiscalement plus avantageuse –, qui a privilégié les enfants par rapport à la veuve, qui ne bénéficie que d'une réversion d'usufruit.

Blaise, en tant qu'aîné des fils, également ingénieur, devait succéder à son père dans la gestion du parc immobilier : il avait commencé à travailler avec lui. En raison de son décès, c'est sa sœur Valentine, partie étudier aux États-Unis et revenue pour travailler comme journaliste, spécialisée dans le cinéma, qui reprend la gestion immobilière familiale, là encore conséquence d'une rupture biographique, alors qu'elle était destinée au frère aîné. D'abord à mi-temps pour maintenir son activité de journaliste, elle finit par sacrifier une carrière débutante dans un domaine professionnel sans lien avec la gestion immobilière, pour gérer le parc immobilier familial. Après que Valentine ait maintenu ce parc immobilier tant bien que mal au gré des transmissions, c'est Annick qui finit par prendre le relai de sa tante. Née dans le quartier en 1947, elle suit des études dans une école catholique locale, puis entre au lycée public avant de poursuivre des études en histoire et en géographie après son baccalauréat. Après un séjour prolongé dans un pays d'Asie, où elle réalise son terrain de doctorat en anthropologie, elle rentre en France avec son enfant en bas âge et trouve un emploi dans un centre de documentation dépendant d'un ministère. Elle y travaille jusqu'en 1991, dans un domaine proche de son expertise, puis commence à travailler avec sa tante pour la gestion familiale. Lorsque nous lui demandons de revenir plus en détail sur ce parcours, sa réponse est la suivante :

> Mais est-ce que ça a un intérêt […] ? Parce que franchement, c'est le hasard… un peu… moi je me suis trouvée… bon… je… je suis rentrée d'[Asie], j'avais mon petit bébé, j'avais besoin de… de temps et ma tante était assez âgée et elle voulait une aide, vous voyez ? […] elle a été aidée par mon beau-frère américain, le mari de ma sœur… après… Mais bon, finalement, ma sœur, qui avait fait une *business school*, enfin bon… elle aussi, elle aurait peut-être pu le faire beaucoup mieux que moi, vous voyez ? Mais elles se sont pas très bien entendues avec ma tante.

Si Annick analyse sa trajectoire professionnelle comme étant liée au hasard lors de cet entretien, la relation ethnographique de longue durée permet de mieux comprendre la position qu'elle occupe dans la configuration familiale : Valentine, sa tante, est sans héritièr·e ; la sœur d'Annick – pourtant possiblement plus compétente, comme elle le reconnaît en entretien – entre en conflit avec Valentine, tandis que leur frère se désintéresse de ces enjeux. Davantage attachée au patrimoine familial que ses cousin·es ou que son frère et sa sœur, elle renonce à sa carrière pour se consacrer à cette gestion. Tandis que, dans notre exemple précédent, Serge Noyer développe une activité de gestion de biens pour le compte d'autres clients, Annick demeure une gestionnaire rentière : l'ensemble de la famille – qui vit en partie à l'étranger aujourd'hui – bénéficie de son travail, rémunéré à une hauteur moindre que le serait celui d'un·e professionnel·le de la gestion immobilière. Elle bénéficierait de la rente si une autre personne réalisait ledit travail, tout en disposant d'un revenu professionnel sans doute plus important dans un autre contexte. Alors qu'elle a atteint un âge déjà avancé, elle continue de s'occuper d'une partie de cette gestion, notamment du garage, dont la famille tire un revenu substantiel. Son désengagement progressif, lié à son âge, pose tout de même question au sein de la famille, puisqu'il entraîne le possible recours à un professionnel, dont le coût sera sans doute plus élevé.

Les premiers entretiens réalisés sont souvent écourtés en raison de visites à sa tante Valentine, qui vit en maison de retraite et dont elle s'occupe régulièrement. La gestion des déclarations d'impôts, des taxes foncières, d'une part, l'organisation des rendez-vous avec les professionnel·les qui les conseillent sur les questions juridiques, d'autre part, incombent également à Annick. Entre les visites à sa tante et la valorisation du patrimoine immobilier, le travail de gestion et le *care* s'entremêlent. Avec le décès de sa tante, en 2022, les rendez-vous chez les notaires pour régler la succession se multiplient. Résidant à Paris, c'est elle qui prend en charge l'ensemble de ces fonctions, y compris pour le compte des membres de la famille qui résident aux États-Unis, en Angleterre, en Allemagne et en Espagne. Alors qu'elle passe la main à un de ses cousins pour la gestion du bien commercial, elle reste affairée à la dissolution de l'indivision qui l'unit à certain·es membres de sa famille. Les obligations pour le compte de l'indivision familiale l'empêchent de partir en vacances ou de consacrer davantage de temps à ses projets personnels, telle la rénovation de son appartement. Elle conserve aussi les archives familiales, ainsi que de nombreux objets ayant appartenu aux ancêtres ou retrouvés dans les appartements de la famille : le tri, l'éventuel versement à des institutions publiques de conservation sont autant de tâches qu'elle doit effectuer et dont se désintéressent les autres

membres de la famille. Elle est donc aussi la gardienne d'une mémoire familiale[492] à laquelle elle tient, mais dont ne semble pas tenir compte sa parenté. Au-delà d'un rôle structurant dans le maintien du patrimoine familial – donc d'une partie de son capital économique – c'est elle aussi qui perpétue la mémoire familiale et préserve une partie de son capital social.

*

Les trajectoires sociales de ces familles peuvent être mises en parallèle : issues du monde de la petite indépendance, leurs investissements immobiliers produisent leur forte ascension sociale, parfois inscrite dans l'espace parisien. La gestion immobilière est plus souvent affaire masculine que féminine, tandis que le travail de transmission – symbolique notamment – passe aussi par les femmes, largement invisibilisées, comme le travail étudié par Cécile Vignal chez les classes populaires[493]. La propriété immobilière de la famille est une ressource, mais elle est aussi une contrainte, car les obligations familiales de transmission ont des effets sur les trajectoires professionnelles.

[492] Solène Billaud et al. (eds.), *Histoires de famille : les récits du passé dans la parenté contemporaine*, Paris, Éditions Rue d'Ulm, 2015, 206 p.
[493] Cécile Vignal, « Le travail du domicile : une entreprise de résistance au déclassement ? » dans Anne Lambert, Catherine Bonvalet et Pascale Dietrich-Ragon (eds.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française*, Paris, Ined Éditions, 2018, p. 251-268.

CONCLUSION

L'appropriation de l'espace par les propriétaires passe par une action directe sur la forme de l'espace physique existant : la capacité à contrôler et à façonner un espace selon ses normes est une des formes prises par les rapports de pouvoir et de domination[494]. Dans le quartier, le travail conjoint de familles de propriétaires et d'architectes marque durablement la ville, à travers une forme résidentielle semi-bourgeoise qui demeure dans le temps. Les partis-pris architecturaux et d'organisation internes des immeubles composent le lien entre modes de construction de l'ouest et types de logements de l'est, produisant la singularité du lieu.

La montée en gamme générale n'est pas sans nuance lorsqu'on s'intéresse aux stratégies différenciées des familles de constructeurs, mais elle conduit à la production de logements dont les prix sont supérieurs aux constructions anciennes, produisant un rehaussement du profil social des habitant·es et éloignant les classes populaires les plus défavorisées.

La comparaison des trajectoires familiales sur plusieurs générations donne à voir comment la gestion et la transmission du patrimoine immobilier s'est opérée, en fonction des stratégies immobilières, et en quoi la propriété immobilière a pu avoir des effets sur certaines trajectoires professionnelles. Bien que nos matériaux et notre perspective ne permettent pas d'analyser cela précisément, nous avons pu observer quelques effets de genre dans la manière dont le patrimoine est géré ou transmis par les femmes et les hommes.

Ainsi, la nébuleuse d'acteur·trices qui se réunit autour de ce quartier au début du XX^{e} siècle fabrique une coprésence de populations, tout en posant la première pierre d'une sélectivité sociale qui va croissant au fil du siècle. C'est ce peuplement qui doit à présent être analysé à travers l'étude sociodémographique du quartier.

[494] P. Bourdieu (ed.), « Effets de lieux », art cit ; M. Pinçon-Charlot et M. Pinçon, « L'entre-soi, force et faiblesse de la classe dominante », art cit.

DEUXIÈME PARTIE. VIE ET MORT DE LA MIXITÉ SOCIALE DE 1880 À NOS JOURS.

La première partie est revenue sur la singularité du quartier et a appréhendé les mécanismes qui l'ont fondée, au début du XXe siècle principalement. Il s'agit désormais d'interroger les effets sur le peuplement des choix opérés par les premièr·es investisseur·ses et par les suivant·es, dans un espace qui est peu peuplé à l'époque de sa création et connaît des transformations urbaines et des changements sociaux au cours du siècle. Si on analyse généralement les figures institutionnelles de la construction sociale du peuplement, notamment à travers les bailleurs sociaux, nous considérons ici que les familles de propriétaires – bien qu'il s'agisse de propriétaires du parc privé – peuvent être étudiées en tant que productrices de peuplement[495], c'est-à-dire que leur action constructrice a des effets sur ce dernier.

Quelles conséquences ont, dès lors, les stratégies immobilières qui sont mobilisées sur le peuplement du quartier ? Ces propriétaires et d'autres, dans une moindre mesure, opèrent une montée en gamme de l'habitat : donne-t-elle une coloration spécifique au peuplement ? Ces stratégies produisent, théoriquement, une mixité de peuplement qui est dictée à la fois par la clientèle cible différenciée d'une famille à l'autre, mais aussi, plus finement à l'échelle de certaines rues, ou bien encore entre les immeubles sur rue et les immeubles sur cour, par des enjeux de rentabilisation du foncier : ces nouvelles constructions trouvent-elles leur clientèle ? Quelles sont les caractéristiques de la population des anciens immeubles, qui étaient déjà

[495] J.-C. Chamboredon, « Construction sociale des populations », art cit.

présents et habités à la fin du XIX^e^ siècle ? Il s'agit donc de s'interroger globalement sur la répartition spatiale des populations et notamment de se demander dans quelle mesure elle suit, ou non, les caractéristiques du bâti, qui ont été décrites dans le premier chapitre. Ce faisant, cette partie mobilise essentiellement un matériau quantitatif : des données issues de recensement et d'autres sources qui permettent d'approcher la démographie du quartier. Une approche justifiée par la perspective de temps long : penser les grandes évolutions démographiques sur le XX^e^ siècle rend délicate la mobilisation de trajectoires individuelles : c'est au peuplement dans une perspective aussi exhaustive que possible – en fonction des sources et des périodes étudiées – que nous nous intéressons.

La ville est en renouvellement permanent, que ce soit par sa population ou son espace physique : le XX^e^ siècle est donc riche de transformations pour le quartier et il s'agit aussi de s'interroger sur ces dernières. Si le quartier échappe à la rénovation urbaine au sens strict, le renouvellement urbain frappe tout de même quelques-uns de ses sous-espaces. L'étude démographique doit cependant garder en perspective les transformations sociales plus générales qui s'opèrent. La crise du logement de l'après Seconde Guerre mondiale a des conséquences sur les façons de construire dans le quartier, qui est plutôt investi par les promoteurs privés, malgré la forte intervention de l'État dans le secteur du logement dans la deuxième partie du XX^e^ siècle. Quelles sont alors les conséquences de l'investissement privé dans le quartier ? Quels sont les espaces transformés et comment le sont-ils ? Assiste-t-on, durant cette période de bouleversement social, à une transformation radicale de son peuplement ?

Tandis que la population parisienne est largement embourgeoisée à la période contemporaine, travaillée par des processus d'embourgeoisement des espaces de l'ouest, de gentrification des espaces de l'est et quelques processus de paupérisation très localisés dans le parc social ou le parc privé dégradé, il convient de s'interroger sur les conséquences locales de tels phénomènes. Le quartier étudié est-il pris dans ces mêmes logiques ? Résiste-il ? Observe-t-on des différences entre les sous-espaces déjà identifiés ? Les populations se répartissent-elles encore dans l'espace selon les mêmes logiques, eu égard aux évolutions du bâti, par exemple l'installation du confort au cours de la période qui a précédé ?

Documenter le peuplement implique de mobiliser des sources de recensement et la perspective de long terme qui guide la thèse implique de pouvoir faire dialoguer des sources et des nomenclatures différentes. Les listes nominatives mobilisées dans le chapitre cinq sont les plus exhaustives pour la description fine de la population : elles informent sur les professions de

chaque habitant·e, immeuble par immeuble. Elles permettent une analyse particulièrement fine, mais leur modalité de collecte étant déclarative, chaque individu décrit sa profession selon son souhait. L'analyse statistique implique alors une opération de codage, effectuée avec l'aide de plusieurs nomenclatures. Dans un premier temps, c'est la grille des professions et catégories socioprofessionnelles de l'INSEE, datant de 2003, qui a été mobilisée. Si cette grille est anachronique pour analyser les listes nominatives de 1926, son usage est heuristique : il montre d'une part, que la catégorisation des classes supérieures et des classes populaires les moins qualifiées a une stabilité dans le temps, tandis que les classes moyennes sont plus difficiles à cerner ; d'autre part, que la stratification sociale du passé peut malgré tout être approchée de façon approximative avec l'utilisation d'une nomenclature du présent[496]. Si nous ne présentons pas le résultat de ce codage dans la thèse, il a participé à construire notre manière d'analyser les données. Dans un second temps, c'est en fait la stratification construite par Antoine Prost pour analyser l'espace social du XVIII^e^ arrondissement en 1936 que nous avons retenue[497]. Elle présente entre autres l'intérêt d'être basée sur des données locales provenant de l'arrondissement. Les listes nominatives, malgré leur grande richesse pour l'histoire sociale, ne sont produites à Paris que pour les quatre millésimes de recensements de 1926 à 1946[498] : elles sont remplacées, après la création de l'INSEE en 1946, par des méthodes de recensement plus au goût du jour. Ces méthodes se développent à mesure de la modernisation, puis de l'informatisation progressive de l'outil statistique au fil de la seconde moitié du XX^e^ siècle. Il s'agit d'abord du recensement général de population, qui abandonne les listes nominatives, mais décompte malgré tout l'ensemble des habitant·es du territoire, une fois tous les 6 à 10 ans[499]. À partir des années 2000, le recensement rénové vient remplacer le recensement général : il vise réduction des coûts et actualisation plus régulière des informations relatives à la population[500]. La nouvelle méthode opère par sondage, pour obtenir une représentation totale de la population tous les cinq ans, pour les communes de plus de 10 000 habitant·es. Les données mobilisées à partir des années 2000 ne sont donc plus exhaustives, elles reposent sur une reconstruction statistique, qui n'est pas sans conséquence pour l'étude localisée. Cependant, comme nous le verrons tout au long de cette partie, la stabilité de la population dans le temps, du moins à partir

[496] Gérard Bouchard, « L'utilisation des données socio-professionnelles en histoire : le problème de la diachronie », *Histoire sociale – Social History*, 1983, XVI, n° 32, p. 429-442.
[497] Nous revenons plus en détail sur l'utilisation de cette classification dans le chapitre 5.
[498] Nous évoquons là aussi les raisons de leur disparition dans le chapitre 5.
[499] Cette méthode de recensement général est utilisée pour les millésimes de 1954, 1962, 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999.
[500] Insee, Département de la Démographie, « Présentation du recensement rénové », *Population*, 2000, vol. 55, n° 4, p. 803-811.

de la seconde partie du XX^e siècle et les évolutions relativement lissées sur la durée quant aux catégories socioprofessionnelles en présence, laissent penser que les données mobilisées sont fiables, y compris à une échelle infra-communale comme celle de l'IRIS, qui ne permet pas toujours le redressement statistique possible à plus grande échelle. Ainsi, même si le recensement n'est plus exhaustif à partir des années 2000, les résultats obtenus ne semblent pas fausser complètement l'image reconstruite de la population du quartier.

L'utilisation de nomenclatures contemporaines des recensements étudiés a été privilégiée, lorsque cela était possible : cette méthode semblait la plus pertinente pour décrire les populations sans trop d'anachronisme. Cependant, compte tenu de la manière dont les données ont été obtenues, par le biais de l'ADISP[501], certaines règles ont été imposées pour les recensements de 1968 et 1975, avec un nombre limité de modalités. Il a fallu opérer des regroupements de professions et catégories socioprofessionnelles, aussi, c'est sur la base de groupes sociaux que nous avons analysé la répartition spatiale des populations pour ces millésimes, et, s'agissant d'une nomenclature commune à toute la période qui suivait, nous l'avons mobilisée ponctuellement pour les suivants. Elle nous permet de constater que, selon les choix opérés en amont quant aux regroupements, différentes populations apparaissent comme majoritaires, biaisant l'image donnée de la population du quartier. Ainsi, les PCS détaillées en 42 postes disponibles pour les années 1982 à 1999 montrent une domination des employé·es administratif·ves d'entreprises, alors que les groupes sociaux font ressortir les cadres du privé, regroupant cadres administratif·ves, ingénieur·es et cadres techniques, comme majoritaires. Cet élément a donc une importance et nous avons tâché de le prendre en compte lorsque cela était possible, afin de présenter l'analyse la plus transparente possible. Cela ne remet pas en cause les résultats fondamentaux qui sont présentés dans cette partie, mais permet à l'inverse de s'interroger de façon générale sur la construction des catégories statistiques.

La question des classes moyennes est centrale dans notre propos : selon les époques, on ne place pas les mêmes personnes au sein de cette catégorie, débattue chez les historien·nes comme chez les sociologues. Nous questionnons le statut social des employé·es, car c'est une population structurante dans le quartier tout au long de notre étude, bien que moins significative à la période contemporaine. Ainsi, si on peut considérer, eu égard à l'importance de cette population au niveau local dès le début du XX^e siècle, qu'il y a une domination des classes moyennes, l'évolution du statut des employé·es remet possiblement en cause cette domination au fil du

[501] Nous sommes revenus sur les enjeux de l'obtention de ces données via l'ADISP dans l'introduction.

temps. Ne disposant pas d'autres éléments que les statuts socioprofessionnels – par exemple les revenus des ménages – nous ne pouvons infirmer ou confirmer l'hypothèse d'une paupérisation du quartier, compte tenu de ce changement de statut. Il s'agit simplement de souligner l'importance locale d'une population qui évolue au fil du temps, prise dans des transformations générales de la société française et de l'espace social parisien et de contribuer par une étude localisée aux travaux sur cette catégorie. Si nous récusons l'idée de travailler sur un espace populaire, sans doute peut-on définir le quartier comme un quartier d'employé·es. Cette partie vise en tous les cas, outre l'étude de la répartition spatiale des populations, à soulever des questions sur les catégorisations statistiques et leur évolution dans le temps long.

Le chapitre cinq revient ainsi sur la répartition spatiale du peuplement des années 1880 aux années 1930 : il montre que, d'un espace populaire peu peuplé, le peuplement glisse vers ce qu'Adeline Daumard désigne comme « moyenne bourgeoisie » ou « bourgeoisie populaire »[502], en raison de l'action des constructeur·trices notamment. Néanmoins, si l'ensemble du quartier présente un profil relativement diversifié, la concentration dans l'espace de certaines populations donne à voir une répartition de population guidée par les caractéristiques des logements et donc l'influence des structures matérielles de l'habitat sur le peuplement, y compris dans le parc privé ne relevant pas de logiques d'attribution fixées au préalable.

Le chapitre six s'interroge sur quelques transformations urbaines et surtout, sur les changements socio-démographiques du quartier des années 1950 jusqu'aux années 1990. Il montre que les promoteurs privés sont les principaux instigateurs du processus de renouvellement urbain, qui bouleverse une partie limitée du quartier. Bailleurs sociaux et pouvoirs publics interviennent ponctuellement, mais ne sont pas les principaux agents de la transformation. En parallèle, nous montrons que le peuplement demeure marqué par les employé·es, malgré la tendance d'embourgeoisement, différentes selon les sous-espaces.

Enfin, le chapitre sept, après avoir présenté quelques éléments de contexte sur la politique municipale du logement à partir des années 2000 et s'être intéressé aux opérations qui ont pu être menées localement, revient sur l'évolution contemporaine du peuplement. L'embourgeoisement se poursuit largement et la mixité ne cesse de diminuer, malgré un maintien de certaines différences entre le haut et le bas du quartier, quant aux profils sociaux des populations qui y résident.

[502] Adeline Daumard, *La bourgeoisie parisienne de 1815 à 1848*, Paris, Albin Michel, 1996, p. 215.

CHAPITRE 5. UN PEUPLEMENT EN ADÉQUATION AVEC SON ESPACE MATÉRIEL ? LA RÉPARTITION SPATIALE DES POPULATIONS DE 1880 AUX ANNÉES 1930.

INTRODUCTION

« Il existe […] un grand nombre de locataires qui […] fuient positivement les maisons démodées, misérables, obscures et souvent malsaines ; la raison en est, qu'employés pour la plupart, ils sont occupés dans des locaux attrayants, comme les magasins, et il leur serait pénible que leur intérieur, leur *home*, ne comportât pas, en proportions relatives naturellement, les mêmes conditions d'air, de lumière et de confortable »[503]. Le choix résidentiel des locataires est présenté ici par l'auteur·trice de l'article comme naturel, établissant un lien direct entre position professionnelle et conditions de travail d'une part, et aspirations résidentielles et réalités matérielles de l'habitat, d'autre part. Ces éléments s'inscrivent dans la continuité des représentations des élites sur les classes populaires : la mauvaise réputation des ouvrièr·es s'oppose aux aspirations petite-bourgeoises, perçues positivement, des employé·es. Elle est en partie étayée par des enquêtes sur les conditions de vie, qui montrent que les employé·es consacrent un budget plus important dans leurs dépenses pour leur logement et leur habillement, par exemple[504]. Alors que l'objectif de cette partie est d'étudier les logiques de peuplement et son évolution dans le temps, il s'agit plus spécifiquement dans ce chapitre de s'interroger sur

[503] Coupure de presse, revue inconnue, 13 décembre 1900, pour le 19-21, rue Damrémont, BHVP, 4-TOP-00882.
[504] M. Halbwachs, *L'Évolution des besoins dans les classes ouvrières*, *op. cit.*

la période concentrant la majeure partie de la construction, considérant qu'elle forme une première sédimentation du peuplement du quartier, liée en partie à la forme urbaine et aux constructeur·trices dont nous avons décrit l'action dans la première partie de la thèse.

Des sources nombreuses mais disparates et parfois incomplètes sont disponibles pour analyser le peuplement à cette période : c'est à travers leur croisement et une perspective critique vis-à-vis d'elles qu'on peut approcher l'espace social de l'époque. Nous avons déjà évoqué dans l'introduction de la partie quels enjeux se posaient face à la difficulté de faire dialoguer ensemble des sources dont les logiques et périodes de production sont éloignées, mais aussi la manière de caractériser les positions sociales à travers les professions et leurs évolutions dans le temps long du XX^e^ siècle. Nous chercherons au long de ce chapitre à comprendre, en prenant de la distance vis-à-vis des sources et des catégorisations, les impacts sur la démographie locale de la production de logement par les acteurs et actrices évoqué·es dans la partie précédente. Autrement dit, nous souhaitons analyser la façon dont évolue la population du quartier entre la fin du XIX^e^ siècle et les années d'entre-deux-guerres : comment le quartier se peuple et comment se répartissent les populations eu égard à ce qui a été démontré précédemment à propos de la matérialité de l'habitat, comme cela a pu être fait dans d'autres contextes urbains[505].

Un détour par la fin du XIX^e^ siècle nous permettra de constater le faible nombre d'habitant·es présent·es à cette époque et d'analyser leurs positions sociales : le quartier est particulièrement populaire à l'époque. La construction d'avant la Première Guerre mondiale donne une nouvelle tonalité au peuplement qu'on peut ensuite constater à partir des années 1920 : elle se tertiarise. Enfin, la fin de la période étudiée laisse voir un quartier dont le peuplement est en grande partie produit, la majorité de la nouvelle production de logements étant achevée. Le peuplement du quartier est alors relativement mixte, bien que la majorité des habitant·es puisse être considérée comme membre des classes moyennes.

[505] Paul-André Rosental, « La rue mode d'emploi : les univers sociaux d'une rue industrielle », *Enquête*, 1 novembre 1996, n° 4, p. 123-143.

I- 1880-1920 : D'UN ESPACE POPULAIRE PEU DENSE À UN QUARTIER DENSIFIÉ DE PETITES CLASSES MOYENNES

L'espace qui occupe le cœur de notre étude est majoritairement construit au début du XX^e^ siècle : malgré un début d'intérêt pour le foncier peu onéreux et disponible dans le quartier à la fin du XIX^e^ siècle, il faut attendre les années 1900 pour assister à la production massive d'immeubles. Les faubourgs ouvriers de l'est de Paris sont construits plus anciennement, même si une partie non négligeable de leurs immeubles a été éradiquée par la rénovation urbaine des années d'après Seconde Guerre mondiale. Pour autant, ce quartier n'est pas un espace vide : des immeubles sont déjà construits et habités, d'anciennes rues déjà peuplées préexistent aux percées haussmanniennes. Difficile toutefois de proposer une analyse du peuplement pour cette époque sans source exhaustive – ou s'en rapprochant – puisque les résultats de recensement sont agrégés à l'échelle de la Ville de Paris. Lorsqu'un espace n'entre pas dans les catégorisations de l'administration, il devient difficile de l'approcher autrement que par touches. Durant la fin du XIX^e^ siècle et le début du XX^e^, on observe toutefois le passage d'un quartier populaire peu peuplé à un quartier qui se densifie et se tourne vers des activités tertiaires, ménageant des différences fortes entre rues et typologies d'immeubles.

1. 1880-1900 : un espace exclusivement populaire et peuplé à ses marges

a) Analyser le peuplement à travers les actes de mariage

Les actes d'état civil sont souvent mobilisés par les historien·nes pour l'histoire sociale et la démographie historique : actes officiels, obligatoires pour certains comme l'acte de naissance ou de décès, ils permettent d'obtenir des informations enregistrées par la puissance publique et donc *a priori* fiables. Ils font aussi partie, pour certaines périodes, des rares sources qui permettent d'approcher le peuplement de manière fine et localisée. Néanmoins, l'enregistrement et la précision de certaines informations, dont le principe de collecte est la déclaration, souvent sans possibilité de vérification peut varier. Cette remarque s'applique particulièrement aux professions, qui retiennent notre attention ici. S'agissant d'une source légale, l'identification des individus est en effet précise.

Choisis ici comme une des sources, les actes de mariages présentent une autre limite évidente, ne concernant que les individus qui choisissent de se marier, sur les années sélectionnées pour le sondage que nous avons effectué. Ils excluent donc de fait les enfants – sauf quand ces derniers sont légitimés ou mentionnés dans les actes en question – les personnes célibataires, et

les habitant·es déjà marié·es ou se mariant à un autre moment. Barrie Ratcliffe et Christine Piette estiment cependant à 25 % la proportion de couples cohabitants au cours du XIX^e^ siècle[506], ce qui signifierait que 75 % des couples font le choix de se marier.

Ils permettent par ailleurs de collecter des informations sur les témoins, enrichissant les données disponibles à d'autres habitant·es qu'aux seul·es marié·es. Traités de façon plus systématique que dans cette thèse, ils autorisent la construction d'un espace social local par le biais des relations entre marié·es et témoins[507] : Antoine Prost interroge la pertinence des nomenclatures de l'INSEE et créé à partir de ces sources une base de données qui lui permet d'interroger les liens entre habitant·es de l'arrondissement et ainsi, de produire une hiérarchisation des professions et des statuts sociaux. Nous reprenons ses conclusions quant à la stratification sociale qu'il construit pour 1936, *a fortiori* car elle est basée sur le XVIII^e^ arrondissement, malgré les possibles évolutions sociales. La composition de l'échantillon, dont la majorité des individus appartient aux classes populaires facilite l'utilisation d'une catégorisation comme celle-là, en dépit du décalage chronologique. Il n'y a que peu de discussion à avoir sur les appartenances sociales des individus présent·es dans le quartier à la fin du XIX^e^ siècle : il y a peu d'habitant·es – moins encore dans les actes de mariage qui représentent un échantillon de la population – et toutes et tous ou presque sont de classe populaire. C'est à partir de la construction du début du XX^e^ siècle que la tonalité du peuplement évolue.

L'aperçu du peuplement est partiel, mais les actes de mariage permettent d'avancer quelques éléments, traçant les bases de l'analyse plus exhaustive permise par les listes électorales de 1920 et surtout des listes nominatives de 1926. Nous avons dépouillé systématiquement les actes de mariage pour quatre années, sélectionnées aléatoirement : 1875, 1885, 1895 et 1900. L'évolution du nombre d'individus concernés montre l'amorce du développement du quartier dans cette période : environ 75 individus en 1875 et 1885, sans compter les témoins, 134 en 1895 et 179 en 1900. La prise en compte des témoins permet d'ajouter quelques individus à la base ainsi créée. Cette base permet seulement de tirer quelques éléments saillants pour l'analyse, sans fournir une description détaillée de la démographie locale. Nous avons retenu les adresses incluses dans les IRIS qui composent la zone d'étude prioritaire, mais pour rendre l'analyse plus riche, nous avons également retenu quelques rues limitrophes ou bien des numéros non-inclus dans les IRIS en question : l'échelle d'analyse ici est donc celle de la rue

[506] B.M. Ratcliffe et C. Piette, *Vivre la ville*, *op. cit.*
[507] Antoine Prost, « Structures sociales du XVIII° arrondissement en 1936 » dans Jacques Girault (ed.), *Ouvriers en banlieue XIX°-XX° siècle*, Paris, Éditions de l'atelier/Éditions ouvrières, 1998, p. 63.

et du quartier davantage que celle de l'IRIS, qui pourra être mobilisée avec des bases de données plus fournies. Cet aperçu du peuplement permet de mettre en relief l'importance des stratégies des propriétaires mentionné·es dans la première partie de la thèse sur la densification et l'importance prise par les salarié·es du secteur tertiaire à cette période.

b) Un peuplement centrifuge, dans le bas de l'espace social

La création des rues principales[508] du quartier d'étude telles que la rue Caulaincourt, la rue Damrémont, la rue Lamarck a lieu au cours des années 1860. D'autres rues les précèdent : celles du Vieux Montmartre, telles que la rue Girardon, la rue Saint-Vincent, la rue Lepic ou la rue des Saules ; et encore d'autres rues au nord de la butte, comme la rue Marcadet, la rue de la Fontaine-du-But. Ainsi, les habitant·es présent·es dans les actes de mariage en 1875 sont essentiellement localisé·es dans ces rues anciennes, situées aux limites du quartier d'étude. Le « centre » du quartier – au sens quasi géométrique – est faiblement occupé et peu construit à cette époque, ou bien ses habitant·es ne s'y marient pas. Les archives consultées laissent entendre que quelques immeubles existent – adresses qu'on peut retrouver ponctuellement dans les actes de mariage – mais il s'agit souvent d'immeubles d'activités ; ou bien parfois des abris de fortune du maquis. Le nombre d'adresses uniques augmente sur la période, ainsi que le nombre de rue, même si dans le cas de ce dernier, l'augmentation est très légère. On passe ainsi de 57 adresses uniques pour 13 rues en 1875, à 68 adresses et 14 rues en 1885, 67 adresses et 16 rues en 1895 et enfin 98 adresses et 16 rues en 1900. Certaines adresses sont cependant surreprésentées et leur place n'est pas linéaire au fil du temps : on voit des tendances se dessiner, dont le poids pris par les rues principales. La source donne à voir une évolution démographique, mais également une évolution urbaine, puisqu'à mesure que les immeubles sont construits et habités, certaines rues représentent de plus en plus d'habitant·es qui se marient. Alors qu'en 1875, la rue Marcadet et la rue de la Fontaine-du-But sont celles qui comptent le plus de marié·es, elles sont remplacées pour la première place en fin de période par la rue Caulaincourt et concurrencées par les rues Damrémont et Lamarck. Les plus petites rues perdent de leur importance en proportion : l'aménagement des grands axes a un impact sur le peuplement du quartier. Il y a donc une concentration des populations dans des rues anciennes situées aux extrémités du quartier dans les débuts de la Troisième République, puis, on observe la construction des logements dans les rues qui deviendront les plus peuplées du quartier.

[508] Nous entendons ce terme dans un double sens : il s'agit à la fois des rues parmi les plus peuplées à la période contemporaine et des plus grands axes de communication.

La comparaison avec les recensements de l'époque à l'échelle de Paris est délicate car la perspective adoptée par l'administration n'est pas celle qui nous intéresse : il s'agit d'une logique de classement par type d'activité, qui ne cherche pas spécifiquement à appréhender les logiques de stratification sociale[509]. On classe les individus par leur secteur d'activité en premier lieu, puis dans une moindre mesure, par leur statut de salarié ou patron, d'ouvrier ou d'employé, etc. Les employé·es et ouvrièr·es sont par ailleurs compté·es ensemble. Contrairement aux catégories contemporaines de l'INSEE, il n'en ressort pas une hiérarchisation sociale particulièrement significative. Obtenir une vision d'ensemble des classes supérieures, moyennes ou populaires n'est ainsi pas possible puisqu'il s'agit d'une nomenclature professionnelle davantage que socio-professionnelle et en cela, la création de la nomenclature PCS est un véritable changement de paradigme[510]. Le classement en groupes sociaux proposé par Antoine Prost permet d'analyser le peuplement dans une perspective de stratification sociale et c'est donc sur ce codage que nous appuyons l'analyse qui suit, tout en conservant la perspective comparative permise par le dialogue évoqué en introduction de partie entre différents types de codages. Cette perspective ainsi que l'approche par la matérialité urbaine permettent par ailleurs d'aller au-delà des conclusions d'Antoine Prost[511]. La mobilisation de cette nomenclature permet en fait de réconcilier en partie deux approches, la première qui considère l'espace le lieu de réalisation de la structure sociale ; la seconde considérant les positions sociales comme un instantané, et faisant fi des liens sociaux entre individus[512], puisqu'elle s'appuie à la fois sur les professions déclarées et sur les liens sociaux.

Le codage des professions indiquées sur les actes de mariage – à travers la nomenclature d'Antoine Prost – montre un espace très dominé par les classes populaires, particulièrement au début de la période étudiée : à l'instar de la rue Wacquez-Lalo, et peut-être plus encore en raison de l'échelle quartier, il est difficile de dégager une spécialisation de cet espace, au-delà d'un

[509] Nous renvoyons aux documents récapitulatifs des dénombrements et recensements :
- Dénombrement de la population 1876, BnF, LNUM-5786, disponible sur Gallica (lien)
- Dénombrement de la population 1886, BnF, LNUM-5909, disponible sur Gallica (lien)
- Résultats statistiques du recensement des industries et professions (dénombrement général de la population du 29 mars 1896)… [Texte imprimé] / Ministère du commerce, de l'industrie, des postes et des télégraphes. Direction de l'office du travail. Service du recensement professionnel, BnF, NUMM-1509025, Gallica (lien)
- Résultats statistiques du recensement général de la population, effectué le 24 mars 1901. Tome I. Introduction Population légale ou de résidence habituelle pour la France entière Population présente : Régions de Paris, du Nord, et de l'Est, LNUM-9659, Gallica (lien)

[510] Thomas Amossé, « La nomenclature socio-professionnelle : une histoire revisitée », *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 2013, nº 4, p. 1039-1075.

[511] A. Prost, « Structures sociales du XVIII° arrondissement en 1936 », art cit.

[512] P.-A. Rosental, « La rue mode d'emploi », art cit.

aspect populaire[513]. Cependant, à mesure que les constructions s'érigent dans les plus grandes rues, la structure sociale révélée par les mariages tend à glisser légèrement vers les classes moyennes, mais en 1900, cette transformation est loin d'être achevée. Compte tenu des effectifs faibles, il n'aurait que peu de sens de produire une cartographie ou une analyse statistique des professions croisées avec la localisation des habitant·es. Bien entendu, la source produit des variations : les actes de mariage créent une distorsion de ce qu'on peut voir du peuplement, mais permettent d'avoir une idée générale de la démographie locale et de son évolution.

Tableau 5.1 : Répartition sociale des marié·es en 1875.

Groupe social	Effectifs	Proportions
Classes inférieures 1	13	16,9 %
Classes inférieures 2	17	22,1 %
Classes inférieures 3	32	41,6 %
Classes moyennes[514]	1	1,3 %
Classes moyennes 1	10	13,0 %
Classes moyennes 2	1	1,3 %
NA	3	3,9 %
Total	77	100,0 %

Source : actes de mariage du XVIII[e] arrondissement, 1875, AP, V4E 4932, V4E 4933, V4E 4934, V4E 4935, V4E 4936, saisie et traitement par l'auteur.

En 1875, 80 % des habitant·es du quartier qui se marient ou sont témoins appartiennent aux classes populaires, les quelques personnes restantes font partie des petites classes moyennes, les classes supérieures étant tout simplement absentes. Il s'agit donc d'un espace particulièrement populaire, bien que les professions positionnent plutôt les habitant·es dans la frange supérieure des classes populaires.

Tableau 5.2 : Répartition sociale des marié·es en 1885.

Groupe social	Effectifs	Proportions
Classes inférieures 1	19	13,2 %
Classes inférieures 2	22	15,3 %
Classes inférieures 3	49	34,0 %
Classes moyennes	3	2,1 %
Classes moyennes 1	30	20,8 %
Classes moyennes 2	6	4,2 %
Classes supérieures 1	6	4,2 %
Classes supérieures 2	1	0,7 %
NA	8	5,6 %
Total	144	100,0 %

Source : actes de mariage du XVIII[e] arrondissement, 1885, AP, V4E 7597, V4E 7598, V4E 7599, V4E 7600, V4E 7601, V4E 7602, V4E 7603, V4E 7604, V4E 7606, saisie et traitement par l'auteur.

[513] *Ibid.*

[514] Lorsqu'il était difficile de trancher quant à l'appartenance de la profession à un sous-groupe spécifique des classes moyennes, nous avons préféré l'intégrer à un groupe plus général, qui n'existe pas en tant que tel dans la catégorisation proposée par Antoine Prost.

Dès 1885, la place des classes populaires recule légèrement : elles sont encore très majoritaires avec plus de 60 % des habitant·es du quartier qui se marient ou sont témoins, mais les classes moyennes augmentent – elles triplent en effectifs et doublent en proportion – et les classes supérieures, bien que marginales, font leur apparition. Il s'agit souvent d'artistes, qui sont classés par Antoine Prost dans la frange la plus basse des classes supérieures.

Tableau 5.3 : Répartition sociale des marié·es en 1895.

Groupe social	Effectifs	Proportions
Cultivateurs	4	2,7 %
Classes inférieures 1	14	9,3 %
Classes inférieures 2	23	15,3 %
Classes inférieures 3	44	29,3 %
Classes moyennes	6	4,0 %
Classes moyennes 1	27	18,0 %
Classes moyennes 2	2	1,3 %
Classes supérieures 1	5	3,3 %
Classes supérieures 2	2	1,3 %
NA (y compris inactif·ves)	23	15,3 %
Total	150	100,0 %

Source : actes de mariage du XVIII^e^ arrondissement, 1895, AP, V4E 10324, V4E 10325, V4E 10326, V4E 10327, V4E 10328, V4E 10329, V4E 10330, V4E 10331, saisie et traitement par l'auteur.

Le recul des classes populaires se poursuit en 1895, mais elles représentent encore plus d'un·e habitant·es sur deux marié·es ou témoins dans le quartier. Les inactif·ves apparaissent, tandis que les classes moyennes sont stables en effectifs mais voient leur proportion reculer.

Tableau 5.4 : Répartition sociale des marié·es en 1900.

Groupe social	Effectifs	Proportions
Cultivateurs	3	1,4 %
Classes inférieures 1	19	8,6 %
Classes inférieures 2	24	10,9 %
Classes inférieures 3	57	25,8 %
Classes moyennes	19	8,6 %
Classes moyennes 1	33	14,9 %
Classes moyennes 2	14	6,3 %
Classes supérieures 1	5	2,3 %
Classes supérieures 2	1	0,5 %
NA (y compris inactif·ves)	46	20,8 %
Total	221	100,0 %

Source : actes de mariage du XVIII^e^ arrondissement, 1900, AP, V4E 10443, V4E 10444, V4E 10445, V4E 10446, V4E 10447, V4E 10448, V4E 10449, V4E 10450, V4E 10451, V4E 10452, saisie et traitement par l'auteur.

Enfin, en 1900, le recul des classes populaires continue : elles passent sous la barre des 50 % des habitant·es marié·es ou témoins, atteignant 45 %. Même s'il n'est pas possible de déterminer s'il s'agit d'un changement de style de vie – des classes populaires qui se marient moins qu'auparavant – ou d'un changement réel en termes de peuplement, la densification du bâti fait pencher pour la seconde hypothèse, même si elle n'invalide pas complètement la première par ailleurs. Les classes moyennes augmentent de nouveau en effectifs et proportions,

atteignant 30 % de la population étudiée, ce qui laisse entendre que la baisse relative en 1895 était plus conjoncturelle que structurelle. Par ailleurs, même si les classes moyennes de type 1 restent majoritaires, les classes moyennes de type 2 connaissent une hausse importante. Le nombre d'inactif·ves double en effectifs et augmente aussi en proportion, représentant un·e habitant·e sur cinq. Ce n'est pas sans conséquence sur la possibilité d'analyser la structure sociale locale : comment classer dans une hiérarchie essentiellement basée sur les professions, des individus qui déclarent ne pas en avoir ?

Suivant certaines des évolutions de la société française dans son ensemble, le quartier, en début de période très populaire, voit son peuplement – ou en tout cas ses marié·es et témoins – de plus en plus tiré vers ce qu'on peut désigner comme « classes moyennes » en fin de période. Cette modification probable du peuplement s'explique en grande partie par le début d'une construction à destination de cette clientèle comme nous l'avons montré dans la partie précédente : les propriétaires fabriquent un espace dans lequel il faut effacer ou minimiser la présence populaire ouvrière, au profit de celle des employé·es et plus généralement des salarié·es du tertiaire. Cependant, en 1900, ce processus n'est pas terminé : l'étude des listes électorales de 1920 permet en effet de constater que cette évolution se poursuit.

2. 1920 : une tertiairisation du peuplement masculin

a) Analyser le peuplement à travers les listes électorales

Les listes électorales présentent quelques limites comparativement aux actes de mariages : elles tirent légèrement la structure sociale vers le haut, en écartant les femmes – qui occupent généralement des positions professionnelles moins valorisées que les hommes – et les hommes qui ne sont pas en âge de voter, moins installés dans leurs carrières et n'ayant pas encore connu les évolutions professionnelles de leurs aînés. Écarter les enfants n'a pas beaucoup d'importance dans notre perspective, mais les plus jeunes hommes ayant commencé à travailler, échappent à l'analyse : les garçons de bureau ou commis sont sans doute déjà devenus employés, par exemple. Enfin, les habitant·es étrangèr·es sont aussi rendu·es invisibles par les listes électorales. Établies par listes alphabétiques ordonnées par arrondissement, elles nécessitent un dépouillement exhaustif pour retrouver les habitant·es des rues qui appellent notre attention. Plus limitées que les listes nominatives sur lesquelles nous reviendrons, elles listent les informations suivantes : noms et prénoms, adresses, lieux et dates de naissances et professions, désignées sous le terme de « qualifications », ainsi que, comme souvent dans les documents de ce type, une colonne destinée aux observations. Nous analysons exclusivement

les éléments concernant professions et adresses des habitants dans l'espace qui nous intéresse. Par ailleurs, celles pour le XVIII^e arrondissement en 1920 ne sont pas conservées dans leur intégralité : les listes des individus dont les noms sont compris entre les lettres J et P ont disparu.

Malgré ces limites, elles présentent des avantages non négligeables. Elles sont aisées à dépouiller : leur simplicité – qui empêche certes certaines analyses – permet de les traiter rapidement et en série. Aussi, on obtient une vision biaisée du peuplement du quartier car masculine, française, en âge de voter, mais l'effectif est bien plus important que ne le permettait le sondage dans les actes de mariage, puisque nous obtenons 3 418 individus, à quoi s'ajoutent les 466 habitants des trois ensembles HBM de la rue Marcadet, soit une base de données de près de 4 000 individus, qui permet de croiser aisément certaines données. Si l'aperçu de la population du quartier n'est toujours pas exhaustif, il est plus complet que celui permis par les actes de mariage. La base de données produite autorise alors l'analyse de la répartition spatiale des populations au niveau des IRIS avec plus d'intérêt que si elle avait été pratiquée sur les données issues de la précédente. En outre, cette base permet aussi de proposer une analyse focalisée sur certaines adresses spécifiques, notamment les HBM, comparables ainsi, en termes de peuplement, au reste du quartier. Une vingtaine d'années après notre étude des actes de mariage, le quartier s'est densifié : la majorité des immeubles est construite, même si quelques-uns parmi ceux destinés aux classes supérieures, situés dans les IRIS GC10 et GC11, ne sont pas encore achevés. Le quartier a poursuivi sa transformation d'un espace marginal, peu peuplé et exclusivement habité par des classes populaires, à un espace plus intégré au reste de la ville, davantage habité par des travailleurs et travailleuses des services qui se développent à cette période : le monde de la banque, de l'assurance sont particulièrement représentés. La proximité spatiale avec les quartiers d'affaires, déjà soulignée par Antoine Prost, est un des éléments explicatifs, complétant les stratégies immobilières décrites dans la partie précédente.

b) Positions sociales et répartition spatiale des hommes du quartier

La répartition d'ensemble de la population étudiée montre que le déclin des classes populaires au profit des classes moyennes s'est poursuivi durant la vingtaine d'années écoulée : même si les classes populaires restent une population structurante du quartier, elles représentent désormais moins d'un homme sur trois, inscrit sur les listes électorales (29 %) contre plus d'un homme sur deux, membre des classes moyennes (56 %). Les classes supérieures sont loin d'être dominantes, mais elles représentent tout de même environ 12 % des habitants en âge de voter. Alors que les logements les plus haut-de-gamme sont construits davantage à la fin des années

1920, il est fort probable que cette proportion tende à augmenter légèrement par la suite. Ces différents éléments permettent de confirmer l'hypothèse d'une spécialisation du quartier vers les classes moyennes émise lors de l'analyse des actes de mariage. Cette spécialisation vient à rebours de la réputation de l'arrondissement, même si la question des appartenances sociales des femmes demeure en suspens. Occupent-elles des positions significativement plus basses dans l'espace social ? Feraient-elles basculer l'ensemble vers une majorité d'habitant·es des classes populaires ? Les mêmes questions se posent pour les hommes les plus jeunes et les habitant·es étrangèr·es, dont on suppose toutefois que le nombre ne serait pas suffisamment significatif pour bouleverser la démographie de l'ensemble.

Tableau 5.5 : Répartition sociale des hommes en âge de voter en 1920.

Groupe social	**Effectifs**	**Proportions**
Cultivateurs	7	0,2 %
Classes inférieures 1	69	2,0 %
Classes inférieures 2	279	8,2 %
Classes inférieures 3	653	19,1 %
Classes moyennes	240	7,0 %
Classes moyennes 1	1 159	33,9 %
Classes moyennes 2	511	15,0 %
Classes supérieures[515]	10	0,3 %
Classes supérieures 1	318	9,3 %
Classes supérieures 2	84	2,5 %
Retraités	28	0,8 %
NA (y compris inactif·ves)	59	1,7 %
Total	3 417	100,0 %

Source : listes électorales du XVIII[e] arrondissement, 1920, AP, D1M2 1505, D1M2 1506, D1M2 1507, saisie et traitement par l'auteur.

L'intérêt des listes électorales est aussi d'avoir une base suffisamment significative en termes de nombres d'habitants pour que la comparaison de la répartition spatiale des populations par IRIS soit possible.

[515] De même que pour les classes moyennes, lorsqu'il était difficile de trancher quant à l'appartenance de la profession à un sous-groupe spécifique des classes supérieures, nous avons préféré l'intégrer à un groupe plus général.

Tableau 5.6 : Répartition sociale des hommes en âge de voter, par IRIS, en 1920.

Groupe social	**GC7**		**GC10**		**GC11**		**GC12**		**GC13**		**GC14**		**Ensemble**	
Cultivateurs	4	0,5 %	2	0,3 %	0	0 %	1	0,1 %	0	0 %			7	0,2 %
Classes inférieures 1	13	1,6 %	10	1,5 %	4	1,3 %	22	2,9 %	10	3,2 %	10	1,9 %	69	2,0 %
Classes inférieures 2	49	5,9 %	45	6,7 %	22	7,3 %	81	10,6 %	42	13,6 %	40	7,5 %	279	8,2 %
Classes inférieures 3	144	17,2 %	108	16 %	57	18,9 %	151	19,8 %	67	21,7 %	126	23,6 %	653	19,1 %
Classes moyennes	61	7,3 %	55	8,2 %	17	5,6 %	49	6,4 %	23	7,4 %	35	6,5 %	240	7,0 %
Classes moyennes 1	288	34,5 %	221	32,8 %	103	34,2 %	268	35,1 %	97	31,4 %	182	34 %	1 159	33,9 %
Classes moyennes 2	133	15,9 %	114	16,9 %	52	17,3 %	112	14,7 %	37	12 %	63	11,8 %	511	15,0 %
Classes supérieures	4	0,5 %	2	0,3 %	1	0,3 %	1	0,1 %	1	0,3 %	1	0,2 %	10	0,3 %
Classes supérieures 1	89	10,7 %	83	12,3 %	30	10 %	48	6,3 %	22	7,1 %	46	8,6 %	318	9,3 %
Classes supérieures 2	25	3 %	16	2,4 %	11	3,7 %	18	2,4 %	5	1,6 %	9	1,7 %	84	2,5 %
Retraités	8	1 %	4	0,6 %	2	0,7 %	5	0,7 %	0	0 %	9	1,7 %	28	0,8 %
NA (y compris inactif·ves)	17	2 %	13	1,9 %	2	0,7 %	8	1 %	5	1,6 %	14	2,6 %	59	1,7 %
Total	835	100 %	673	100 %	301	100 %	764	100 %	309	100 %	535	100 %	3 417	100,0 %

Source : listes électorales du XVIII[e] arrondissement, 1920, AP, D1M2 1505, D1M2 1506, D1M2 1507, saisie et traitement par l'auteur.

On voit se dessiner une répartition spatiale relativement claire : le bloc des IRIS GC7, GC10 et GC11 s'oppose au bloc des IRIS GC12, GC13 et GC14. Le premier est composé de moins d'un habitant sur quatre appartenant aux classes populaires – un peu plus dans GC11, en raison de la présence d'un habitat ancien et de faible qualité dans les rues du Vieux Montmartre –, environ 15 % d'habitants de classes supérieures et un peu moins de 60 % d'habitants de classes moyennes. Dans GC7 et GC10, la présence de grandes rues commerçantes accentue la présente des commerçants qui appartiennent au groupe de classes moyennes 1. Les immeubles neufs à destination des classes moyennes sont pour la plupart achevés dans ces IRIS, expliquant le peuplement. Les derniers immeubles de GC11, au standing le plus élevé n'étant pas encore construits, la présence des classes supérieures va s'y renforcer à la fin des années 1920.

À l'inverse, le second bloc est caractérisé par une population davantage tournée vers les classes populaires, qui représentent au minimum un habitant sur trois, voire presque 40 % dans GC13. Les classes supérieures quant à elles représentent généralement moins d'un habitant sur dix, tandis que les classes moyennes sont la plupart du temps légèrement moins représentées que dans le quartier, puisqu'elles représentent un habitant sur deux, sauf dans GC12 où elles sont un peu plus nombreuses. Ces IRIS connaissent un plus important contraste au niveau du bâti ce qui se traduit en termes de peuplement : GC12 est composé à la fois d'immeubles anciens et sans confort, par exemple rue de la Fontaine-du-But, mais aussi d'immeubles neufs habités par des classes supérieures ou moyennes, rue Caulaincourt. GC13 est celui qui concentre le plus grand nombre de classes populaires : la rue Marcadet compose une partie importante de sa population et est massivement composée d'immeubles faubouriens avec un confort très faible et des niveaux de loyer correspondant. GC14 quant à lui est plus contrasté, entre de vieux immeubles de faible qualité et ceux plus récents de la rue Damrémont notamment. Notons que l'ensemble HBM réalisé par la fondation Alexandre et Julie Weill (AJW) n'a pas été pris en compte dans la population de l'IRIS : son intégration accroit la part des classes moyennes[516].

La comparaison des ensembles HBM apporte des éléments de confirmation quant à leur « clientèle cible », dont la genèse a été faite dans le chapitre précédent. Ils font état d'un peuplement populaire, davantage que le quartier – à l'exception des HBM de la fondation AJW – accueillant néanmoins les franges supérieures des classes populaires. On devine que les franges les plus basses ne sont pas en mesure d'accéder à des logements dans les HBM en raison

[516] Un tableau présentant l'ensemble intégré à l'IRIS et au quartier est volume 2, annexes chapitre 5, composition sociale IRIS Grandes Carrières 14.

d'un coût de loyer plus élevé que dans le parc privé sans confort, même si les conditions d'habitat sont incontestablement meilleures.

Tableau 5.7 : Répartition sociale des hommes en âge de voter, par ensemble HBM, en 1920.

Groupe social	**HBM AJW**		**HBM Rothschild**		**HBM OP Ville de Paris**	
Cultivateurs	2	1,6 %	0	0 %	0	0 %
Classes inférieures 1	1	0,8 %	8	6,3 %	29	13,6 %
Classes inférieures 2	2	1,6 %	16	12,5 %	54	25,4 %
Classes inférieures 3	18	14,4 %	42	32,8 %	64	30 %
Classes moyennes	12	9,6 %	4	3,1 %	8	3,8 %
Classes moyennes 1	82	65,6 %	50	39,1 %	52	24,4 %
Classes moyennes 2	2	1,6 %	6	4,7 %	3	1,4 %
Classes supérieures	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Classes supérieures 1	3	2,4 %	0	0 %	1	0,5 %
Classes supérieures 2	1	0,8 %	0	0 %	0	0 %
Retraités	0	0 %	2	1,6 %		
NA (y compris inactif·ves)	2	1,6 %	0	0 %	2	0,9 %
Total	125	100 %	128	100 %	213	100 %

Source : listes électorales du XVIII[e] arrondissement, 1920, AP, D1M2 1505, D1M2 1506, D1M2 1507, saisie et traitement par l'auteur.

Le contraste entre les trois ensembles et avec le quartier est saisissant : l'ensemble AJW est véritablement destinés aux classes moyennes, qui représentent plus de ¾ des habitants, contre 17 % de classes populaires. Les employés de bureau, de banque, d'assurances, les comptables… sont surreprésentés dans cet ensemble. À l'inverse, l'ensemble de l'OPHBM de la municipalité parisienne est tourné essentiellement vers les classes populaires, qui représentent 70 % de ses habitants, pour 30 % de classes moyennes. Le type 3, fraction la plus stable, composée notamment d'ouvriers qualifiés, est majoritaire, mais le type 2 est également très présent, représentant un habitant sur quatre. Dans l'ensemble Rothschild, la population est plus mélangée, avec presque la moitié d'habitants de classes moyennes et l'autre de classes populaires, même si ces dernières sont légèrement plus nombreuses : il y a un peu moins de 4 points d'écart entre les deux. Ici, ce sont les classes populaires les plus stables qui sont plus nombreuses par rapport aux autres, mais la première population en effectifs et proportion reste celle des classes moyennes de type 1. Dans les trois ensembles, la présence des classes supérieures est presque nulle. On voit bien à quel point les choix socio-politiques des constructeurs de ces logements à bon marché produisent un peuplement qui non seulement diffère du quartier, mais colore différemment la composition sociale de chacun des ensembles. La grande proximité sociale interne des ensembles AJW et OPHBM contraste avec la mixité de l'ensemble Rothschild : on peut imaginer dès lors des stratégies de distinction ou de mise à distance entre voisin·es, dans la lignée de ce qui est observé plus tard dans les grands

ensembles[517]. Si les classes supérieures sont, de façon générale, plus présentes dans le quartier, les classes populaires le sont moins. Les classes moyennes ne peuvent être comparées aussi clairement : présentes de façon très majoritaires dans l'ensemble AJW – elles y sont proportionnellement plus nombreuses que dans le quartier – elles se retrouvent sous-représentées dans les deux autres ensembles. Ce peuplement spécifique des HBM donne une tonalité particulière à un sous-espace du quartier, à savoir l'ouest de la rue Marcadet puisque les HBM s'y concentrent. De par la taille des emprises foncières et par un style architectural spécifique, ces ensembles ne passent pas inaperçus face aux immeubles de taille plus réduite construits dans le reste du quartier : ce sont eux qui donnent le ton dans ce sous-espace.

Étudier la répartition de certaines catégories de populations rue par rue permet de confirmer la différence sociale des rues, que nous avons déjà approchée dans les chapitres précédents : sans utiliser le codage d'Antoine Prost, mais en mobilisant les professions enregistrées dans les sources, le résultat va moins dans le sens de la structuration d'une hiérarchie sociale, mais montre néanmoins des spécialisations plus ou moins grandes de rues et une répartition non aléatoire des populations. Pour cet exercice, nous étudions quelques fonctions emblématiques dans les rues les plus peuplées du quartier ou bien celle dont la spécialisation sociale est forte.

[517] Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, 1970, vol. 11, nº 1, p. 3-33.

Tableau 5.8 : Poids des professions dans la population des hommes en âge de voter, en 1920.

Rue / Profession mentionnée	**Caulaincourt**		**Damrémont**		**Fontaine-du-But**		**Lamarck**		**Marcadet**	
Employés	99	21,3 %	94	22,8 %	16	13,7 %	162	24,4 %	27	14,2 %
Ajusteurs, mécaniciens ou chauffeurs	13	2,8 %	14	3,4 %	13	11,1 %	28	4,2 %	15	7,9 %
Tailleurs, couturiers, coupeurs, fourreurs	4	0,9 %	8	1,9 %	6	5,1 %	12	1,8 %	4	2,1 %
Ingénieurs ou inspecteurs	19	4,1 %	22	5,3 %	2	1,7 %	14	2,1 %	2	1,1 %
Artistes	24	5,2 %	8	1,9 %	1	0,9 %	17	2,6 %	0	0 %
Total de la population	465	100 %	412	100 %	117	100 %	663	100 %	190	100 %

Source : listes électorales du XVIII[e] arrondissement, 1920, AP, D1M2 1505, D1M2 1506, D1M2 1507, saisie et traitement par l'auteur.

Lecture : Parmi les 465 hommes en âge de voter de la rue Caulaincourt, 99 se déclarent employés, soit 21,3 %. Parmi les 190 de la rue Marcadet, deux se déclarent ingénieurs ou inspecteurs, soit 1,1 % de la population.

À travers l'étude de la mention utilisée pour décrire la profession, on voit la manière dont se répartissent certaines populations dans l'espace : si les « employés »[518] sont nombreux dans l'ensemble des rues, ils sont proportionnellement moins structurants dans la rue Marcadet ou la rue de la Fontaine-du-But qu'ils ne peuvent l'être rue Lamarck. Les artistes sont particulièrement présents rue Caulaincourt, tandis que les professions situées plus bas dans l'espace social, tailleurs ou mécaniciens par exemple, sont souvent une composante non négligeable de la population de la rue Marcadet et la rue de la Fontaine-du-But. Les ingénieurs et inspecteurs qui vont jusqu'à représenter 5 % des hommes en âge de voter rue Caulaincourt ou Damrémont sont beaucoup moins nombreux dans les rues plus populaires.

Lorsque l'échelle mobilisée est plus fine encore que la rue, à savoir, l'immeuble, on constate une même différenciation : comparer le peuplement masculin en âge de voter de deux immeubles dans deux rues dont la spécialisation sociale est opposée est édifiant à cet égard.

Tableau 5.9 : Comparaison de la population des hommes en âge de voter, dans deux immeubles, en 1920.

Rue de la Fontaine-du-But (GC12)	**Avenue Junot (GC11)**
Boucher	Administrateur de société
2 charretiers	Artiste peintre
Chauffeur	Coiffeur
Employé de chemin de fer	Comptable
Garçon de lavoir	Courtier
Gardien de la paix	Émailleur
2 imprimeurs	Employé
2 maçons	Entrepreneur
Manœuvre	Fonctionnaire colonial
Marchand de vins	Ingénieur
2 mécaniciens	Inspecteur principal au Nord
2 militaires	2 militaires
Monteur	Publiciste
Ouvrier serrurier	Représentant
Tapissier	
Total : 20 habitants	Total : 15 habitants

Source : listes électorales du XVIII[e] arrondissement, 1920, AP, D1M2 1505, D1M2 1506, D1M2 1507.

Les professions exercées par les habitants des deux immeubles montrent bien la distance sociale qui les sépare : les deux militaires présents dans chaque immeuble n'exercent probablement pas les mêmes fonctions au sein de l'armée, même s'ils se déclarent de la même façon. C'est aussi une des limites de l'utilisation de documents dont la profession est toujours une information déclarative : l'évolution des recensements par la statistique publique permettent de palier progressivement ces limites à travers la mise en place de questionnaires précisant les fonctions de chacun. Néanmoins, en 1920, il faut se contenter du déclaratif, malgré les difficultés que cela

[518] Ici, la mention « employé » est retenue au sens large, avec tous les qualificatifs qui peuvent la concerner.

présente. La prise en compte de la matérialité de l'habitat peut toutefois être une solution pour caractériser socialement les habitant·es en plus de leur profession. Ainsi un employé avenue Junot et un employé rue de la Fontaine-du-But n'ont sans doute pas le même statut social : cette méthode croisant statut professionnel et habitat sera reprise pour analyser les données issues des listes nominatives de 1926.

*

Les deux sources mobilisées dans cette sous-partie, actes de mariages et listes électorales permettent de dresser un premier portrait de la démographie locale entre 1875 et 1920. Les populations écartées par ces sources n'autorisent pas une approche exhaustive, mais le peuplement du quartier semble tendre vers une tertiairisation : la mise en lien de la démographie locale avec la production des immeubles de logement décrite dans la partie précédente, permet de comprendre que les propriétaires impulsent la construction et donc le peuplement davantage au début du XX^{e} siècle que dans la période qui précède. Ces acteurs et actrices fondent la spécialisation du quartier pour les classes moyennes du tertiaire. Les listes électorales permettent, d'avantage que les actes de mariage, de mettre en valeur la spécificité du peuplement des HBM, chaque ensemble présentant une coloration construite par son propriétaire, entre les classes populaires stables et les classes moyennes à col blanc. L'analyse à l'échelle de l'IRIS prouve également que la différenciation sociale montrée dans le bâti et dans les loyers se traduit dans le peuplement : le rôle des propriétaires dans la construction sociale du peuplement se confirme. Les classes populaires sont présentes davantage dans les IRIS où le bâti faubourien populaire est important, inversement pour les classes supérieures, tandis que les classes moyennes se répartissent dans toute la zone d'étude avec des subtilités quant à la répartition spatiale de certaines catégories de populations. Le passage à la rue ou à l'immeuble confirme ces différenciations très fortes entre immeubles situés parfois à quelques centaines de mètres de distance. L'enjeu de l'appartenance sociale et donc de la constitution d'un espace social local, va guider l'analyse suivante, à partir des listes nominatives de 1926.

II- UNE RÉPARTITION SPATIALE DES POPULATIONS GUIDÉE PAR LE BÂTI

1. Les listes nominatives de 1926 : intérêts et limites de la source pour l'histoire urbaine et sociale

Au cours des années qui suivent la disparition des listes nominatives – les dernières sont produites pour le recensement de 1946 – divers articles et inventaires sont rédigés pour enjoindre les chercheur·ses à se pencher sur ces documents précieux pour l'histoire sociale. En 1954, Philippe Pinchemel souligne l'intérêt de cette source permettant l'analyse en série sur plus d'une centaine d'années autorisant donc un suivi de l'évolution démographique et socio-économique française[519]. Il conclut son article en invitant à la prise en compte et à l'utilisation de cette source, bien souvent négligée, après avoir souligné ses limites dans le développement. Il insiste notamment sur l'importance pour les chercheur·ses d'opérer un dépouillement des listes plutôt que de se contenter des tableaux récapitulatifs dont il souligne les approximations. Le dépouillement systématique ne permet toutefois pas de contourner toutes les limites de la source. Quelques années plus tard, Jean-Noël Biraben inventorie les listes nominatives existantes, montrant l'intérêt de ces documents tout en mettant en lumière ses conditions de production et leur évolution dans le temps[520]. Il précise notamment quelques éléments sur le contexte parisien : il souligne les particularités de la capitale quant aux obligations nationales, puisque la municipalité obtient en 1866 le droit de ne pas dresser de listes nominatives. À cette même époque, Jacques Bertillon, statisticien spécialiste de la question est par ailleurs hostile à leur production, entre autres pour son coût, mais surtout car il n'y voit pas d'intérêt en raison de l'existence d'autres documents qui contiennent les informations sous des modalités qu'il considère comme plus efficaces[521]. Ces différents éléments expliquent le petit nombre de listes nominatives existant à Paris, point qui est regrettable pour l'histoire sociale de la ville.

Un travail qui reprend les ambitions de ces deux articles, plus proche de nous dans le temps, est proposé par James Haug[522]. Il revient sur l'histoire longue de la source de 1836 à 1946, précisant que la production des listes nominatives est une obligation certaines années, mais que l'autorisation de brûler les documents cinq ans après leur production, inscrite dans le droit en

[519] Philippe Pinchemel, « Les listes nominatives des recensements de population », *Revue du Nord*, 1954, p. 419-431.
[520] Jean-Noël Biraben, « Inventaire des listes nominatives de recensement en France », *Population*, 1963, p. 305-328.
[521] *Ibid.*
[522] C. James Haug, « Manuscript Census Materials in France: The Use and Availability of the Listes Nominatives », *French Historical Studies*, 1979, vol. 11, nº 2, p. 258-274.

1887, explique une partie de leur disparition. Comme dans les articles plus anciens, l'intérêt des listes nominatives pour l'histoire sociale est souligné, les conditions de leur production s'inscrivant dans leurs limites. La gestion par l'État du recensement mais la délégation aux communes de la réalisation effective de la production des documents explique notamment de grandes différences entre listes. L'agrégation des sous-produits du recensement dont font partie les listes nominatives sont sources d'erreurs. Le sondage réalisé auprès des archivistes départementaux confirme l'absence de documents disponibles pour Paris avant 1926, année retenue pour le traitement exhaustif de la population du quartier : il représente alors environ 20 000 habitant·es, tandis que l'arrondissement en compte entre 260 et 280 000[523]. Les discussions autour des listes nominatives sont donc anciennes et en dehors d'un court article plus récent de Philippe Rygiel sur la question[524], on peut regretter que les injonctions à mobiliser cette source pour l'histoire sociale et urbaine n'aient pas davantage été saisies à la période récente. Même si les chercheur·ses considèrent cette source, elle n'est pas toujours pleinement mobilisée malgré son intérêt[525]. Nous avons fait le choix d'un dépouillement et d'une saisie exhaustive des listes nominatives de 1926 pour les rues que nous étudions, regrettant comme d'autres l'absence de la source pour d'autres années plus anciennes[526] d'une part, et notre incapacité matérielle à saisir les autres années d'autre part. Outre les approximations, la conservation non-systématique, les erreurs qu'elles comportent, déjà pointées dans le cadre des recherches mentionnées, notre approche s'est confrontée à des limites, mais elle a confirmé également leur richesse inégalée comparativement aux autres sources relatives au peuplement.

Le tableau des listes nominatives comprend douze colonnes qui ne sont pas remplies de façon systématique. Ainsi, si le non-remplissage des premières colonnes relatives à l'identification du quartier se comprend aisément et ne présente pas d'obstacle à l'analyse – les documents sont classés par quartier administratifs – l'absence d'information concernant le degré d'instruction pose davantage question. Les autres colonnes sont bien remplies : les noms, prénoms, années et lieu de naissance sont quasiment systématiquement inscrits, de même que l'état matrimonial, la situation par rapport au chef de ménage et la profession. La nationalité n'est indiquée que lorsque les personnes concernées sont étrangères ou naturalisées, ce qui est alors précisé. La

[523] Cela représente environ 10% de la population parisienne.
[524] Philippe Rygiel, « La confection des statistiques publiques et des listes nominatives de recensement dans le centre de la France durant la seconde moitié du XIXe siècle. », *Cahiers d'archéologie et d'Histoire du Berry*, 2005, nº 163, p. 55-69.
[525] Gageons que le projet POPP d'océrisation des données issues des listes nominatives pour la Seine permettra à l'avenir de mieux mobiliser ces documents, dont la saisie est laborieuse.
[526] C.J. Haug, « Manuscript Census Materials in France: The Use and Availability of the Listes Nominatives », art cit.

case « lieu de naissance » contient la plupart du temps le département de naissance, ou le pays si la personne n'est pas née en France, plus ponctuellement, une ville. La situation par rapport au chef du ménage se décline sous les éléments suivants : chef, épouse, très rarement, époux, enfant, parent – avec des précisions quelques fois –, ami·e, domestique. Cette dernière mention est pertinente pour notre approche puisqu'elle permet d'extrapoler sur le style de vie des ménages et donc leur position sociale. La colonne profession est généralement agrémentée d'un P, E, O, pour patron, employé, ouvrier. En l'absence d'une de ces lettres, notre codage[527] a considéré que les personnes exerçant une profession quelle qu'elle soit, l'exerçaient de façon indépendante, sans employer personne, tandis que les patron·nes étaient employeur·ses, et les employé·es ou ouvrièr·es étaient salarié·es par un patron. Cette difficulté quant au statut d'(in)dépendance de l'emploi est fréquemment soulignée par les travaux qui s'intéressent aux indépendant·es[528] et rendent plus difficile la comparaison avec les grilles contemporaines de codage des professions : la séparation plus nette entre indépendant·es et salarié·es fait partie des évolutions majeures de la structure sociale du XX^e^ siècle.

La dernière colonne, qui suit la mention des professions, est plus énigmatique : alors que les informations demandées sont décrites ainsi « Pour les patrons, chefs d'entreprise, ouvriers à domicile, inscrire : patron. Pour les employés ou ouvriers, indiquer le nom du patron ou de l'entreprise qui les emploie », les informations contenues font état d'un numéro, dont la logique relève d'une classification des activités professionnelles. Si la logique complète nous échappe, des régularités peuvent être observées[529].

Ponctuellement, un « abs » vient remplacer le numéro professionnel et, le cas échéant, la ligne est rayée. Les causes d'absence interrogent : s'agit-il de personnes décédées, ayant déménagé, momentanément absentes ? Une partie de la réponse a été trouvée dans certaines pages des listes qui mentionnent des causes d'absence : hôpital, voyage, prison. Il n'est pas fait mention de décès, cependant, ils sont probables lorsque les absences concernent des enfants en bas âge, voire des parents dont les âges sont élevés. Compte tenu de la plupart des motifs d'absence qui

[527] Comme évoqué en introduction de partie, un codage à travers la grille des PCS de l'INSEE de 2003 a été effectué systématiquement. Même s'il n'est pas le codage retenu pour l'analyse du peuplement, il a permis un regard critique sur la source, permettant d'en pointer certaines limites mais aussi de constater la pertinence, y compris pour une analyse historique du peuplement, des catégorisations socio-professionnelles contemporaines. Voir à ce sujet : G. Bouchard, « L'utilisation des données socio-professionnelles en histoire : le problème de la diachronie », art cit.

[528] Claire Zalc, *Melting shops. Une histoire des commerçants étrangers en France*, Paris, Éditions Perrin, 2010, 330 p.

[529] Une analyse plus détaillée de ces codes professionnels est disponible volume 2, annexes chapitre 5, codification des métiers sur la base des listes nominatives de 1926.

semblent plutôt temporaires, nous avons choisi de conserver les données relatives à ces personnes dans notre traitement statistique.

La production des listes nominatives est une tâche d'ampleur considérable expliquant certaines erreurs et approximations. De plus, ne s'agissant pas d'un document légal, les informations ne sont pas aussi précises que dans l'état civil. Contrairement à ce dernier, un seul prénom est utilisé pour identifier les individus, aussi, d'un recensement à l'autre, quelques prénoms changent. Les modifications des professions sont à considérer avec précaution : elles peuvent signifier de véritables évolutions de carrière, mais ce n'est pas systématique. D'une manière générale, ces quelques erreurs ne remettent pas en question l'extraordinaire richesse de cette source exhaustive – ou presque – mais rendent parfois plus complexe le suivi des individus d'un recensement à l'autre[530]. Ainsi, les remarques produites par les chercheurs s'étant penchés sur les listes nominatives sont confirmées : les listes présentent des faiblesses qu'il faut avoir en tête pour les mobiliser pleinement et réaliser ainsi leur potentiel[531].

L'entrée par adresse, dénoncée comme inefficace[532] apparait au contraire dans notre perspective particulièrement précieuse, notamment dans la comparaison de long terme, puisqu'elle permet par exemple de recréer les IRIS, découpages contemporains de l'INSEE, mais aussi de faire varier les échelles d'analyse et de comparer une rue à une autre, ou un immeuble à son voisin. La différenciation sociale de l'habitat que nous avons montré dans son aspect matériel et économique se lit donc ici à travers la physionomie du peuplement. Ainsi, en fonction de la perspective de la recherche, la limite d'une source peut représenter un de ses principaux intérêts.

Encadré 12. Saisir et coder les listes nominatives de 1926 : méthodologie employée

Nous avons effectué un dépouillement systématique sur tous les numéros de maisons des différentes rues qui composent les IRIS étudiés en 1926 : bien entendu, l'évolution du bâti ne permet pas d'obtenir la totalité des immeubles actuels pour cette époque. Cependant, nous observons une continuité importante du bâti entre 1926 et l'époque actuelle. Les bouleversements urbains concernent essentiellement la rue Marcadet et plus ponctuellement, quelques immeubles dans d'autres rues.

La base de données ainsi obtenue comporte un total de 28 rues, 466 immeubles, pour un total de 8 764 foyers, représentant 20 236 habitant·es, inégalement réparti·es en fonction des rues.

[530] En l'occurrence, ce suivi n'est pas envisageable dans notre étude, de par l'ampleur du travail que représente la saisie exhaustive du document sur l'ensemble du quartier.
[531] C.J. Haug, « Manuscript Census Materials in France: The Use and Availability of the Listes Nominatives », art cit.
[532] J.-N. Biraben, « Inventaire des listes nominatives de recensement en France », art cit.

À quoi s'ajoutent les trois ensembles HBM de la rue Marcadet, totalisant 468 foyers pour celui de la ville de Paris, 300 pour celui de la fondation Rothschild et 170 pour celui de la fondation AJW avec respectivement 2 306 et 974 et 536 habitant·es. Nous reviendrons plus en détail dans notre développement sur les grandes caractéristiques de peuplement du quartier et des trois ensembles HBM.

Afin de respecter les découpages administratifs des quartiers et IRIS, nous avons éliminé de notre analyse une partie des numéros des rues Caulaincourt, Damrémont, Eugène Carrière et Lepic, les numéros impairs de la rue Coysevox, les numéros pairs des rues Lepic, Marcadet et des Saules, qui sont comprises dans d'autres IRIS, voire dans le quartier administratif attenant, Clignancourt. Nous pourrons nous y référer de manière ponctuelle afin de documenter certains points dans le développement, mais ces morceaux de rue ne sont pas compris dans les statistiques que nous présentons.

Une fois la base de données établie, il s'agit de coder les données afin de produire une analyse du peuplement. Certains enjeux du codage ont déjà été abordés dans l'introduction de la partie : ils ont trait à la critique des sources et à la volonté de comparer la population du quartier et son évolution sur une période longue. Les enjeux du codage des données de 1926 relève davantage de la discussion scientifique de celui produit par Antoine Prost. Nous avons généralement respecté le codage proposé. Nous l'avons toutefois amendé parfois, lorsqu'il nous semblait que la finesse des données disponibles l'autorisait, ou bien à l'inverse qu'un doute important se présentait quant à la profession d'un individu.

Certaines professions n'apparaissant pas dans son analyse, nous avons cherché à nous rapprocher le plus possible des métiers afin de les classer dans une catégorie : l'apport d'autres grilles, telles que celle de l'INSEE a pu aider.

Lorsque les professions mentionnées sont précédées de la mention apprenti·e, nous avons dégradé la position de l'individu dans le groupe social immédiatement inférieur.

Lorsque les professions présentées par Antoine Prost courent sur deux groupes sociaux et en fonction des informations disponibles, nous avons classé dans le groupe social le plus élevé les personnes désignées comme « patron·nes » et dans le groupe social le plus bas les personnes désignées comme « ouvrièr·es », classant dans une catégorie ad-hoc lorsqu'il n'y avait pas d'information.

De la même manière qu'avec les autres nomenclatures, les professions situées aux deux extrêmes de la stratification sociale sont les plus aisées à classer : ce sont souvent les positions intermédiaires qui ont le plus évolué et qui sont délicates à positionner dans l'espace social au fil du temps. C'est par exemple le classement de la catégorie « employé·es » qui produit une controverse sur le « degré » de la gentrification dans la métropole parisienne[533].

Au-delà du dépouillement exhaustif pour les rues du quartier d'étude des listes de 1926, nous avons effectué un dépouillement partiel – quelques rues, sélectionnées par ordre alphabétique

[533] Edmond Préteceille, « Dynamique et diversité des classes moyennes dans la métropole parisienne » dans *Les bobos n'existent pas*, s.l., 2018, p.

– des listes nominatives de 1931. Si l'ampleur du travail de saisie exhaustive empêche sa réalisation complète, l'analyse comparative permet de tirer quelques conclusions. Il semble que le taux de rotation des habitantes soit d'environ 50 % sur les 5 ans, mais il faudrait le traiter de façon systématique pour le confirmer. En revanche, un point important peut être souligné ici : les employeurs sont mentionnés dans les listes de 1931, permettant de confirmer que la proximité géographique avec les quartiers d'affaires explique une partie du peuplement du quartier et sa tertiairisation. Antoine Prost précise d'ailleurs dans un article que le XVIII^e^ arrondissement n'est pas particulièrement prolétaire, quand on le compare par exemple au XV^e^, en raison de la proximité des usines Citroën notamment[534].

Quelques éléments généraux sur la socio-démographie du quartier peuvent être présentés, en les comparant notamment aux HBM : il s'agit dans un premier temps de nous pencher sur les informations autres que celles relatives aux professions. Ainsi, la répartition des hommes et des femmes, plus favorable à ces dernières qui représentent entre 55 et 58 % du total. On devine les effets démographiques de la Première guerre mondiale, qui se font sans doute encore ressentir. L'ensemble municipal est plus équilibré (52 % de femmes) ce qui s'explique sans doute par une moyenne d'âge très différente : la présence de nombreux enfants rééquilibre le peuplement en faveur d'une répartition de genre plus égalitaire. Les âges moyens éclairent ce point : 36 ans dans le quartier, 34 ans dans l'ensemble AJW, 30 ans pour l'ensemble Rothschild, et seulement à 22 ans pour l'ensemble de la Ville. Il y a beaucoup plus d'enfants dans ce dernier, comme le montre également la taille moyenne des foyers : 4,9 personnes par foyer, alors que les autres ensembles HBM font état d'une moyenne à 3,2 personnes, contre 2,3 personnes pour le quartier. Les ensembles HBM sont donc plus jeunes et leurs ménages sont de taille plus importante : alors que le malthusianisme bourgeois quant au nombre d'enfants[535] est supposément de plus en plus appliqué par la classe ouvrière, la population de l'ensemble HBM appartenant à la Ville de Paris dément en partie cette affirmation. Par ailleurs, cet ensemble – on peut supposer que c'est aussi le cas d'autres ensembles – s'inscrit aussi en faux par rapport à une idéologie du logement ouvrier visant à limiter la suroccupation des logements, qui serait la cause des épidémies notamment. L'occupation équilibrée des logements est en effet un objectif historique et contemporain du logement social, mais la réalisation des ensembles à l'époque ne permet pas de faire de cet objectif une réalité, compte tenu de la typologie des familles ouvrières.

Il y a cependant des disparités importantes entre les trois ensembles, qui s'expliquent sans doute par les politiques d'attributions, déterminées par les propriétaires. Ainsi, au-delà de la coloration

[534] Antoine Prost, « Les Parisiens de 1936 : la population du 18e Arrondissement » dans Claude Gauvard et Jean-Louis Robert (eds.), *Être Parisien*, Paris, Éditions de la Sorbonne, 2016, p. 23-46.
[535] Jean Le Yaouanq, *Les structures sociales de la France de 1815 à 1945*, Paris, Ellipses, 1998, 175 p.

sociale, la forme du peuplement, dans ses caractéristiques plus démographiques, est aussi influencée par les propriétaires. Antoine Prost remarquait déjà à ce propos :

> Il n'y a pas beaucoup d'enfants parce qu'on ne sait pas où les mettre. Avant d'expliquer la faible natalité parisienne par un malthusianisme spécifique, il faut prendre en compte les contraintes de logement : la démographie dépend du bâti urbain. Les listes nominatives font apparaître des rues où pratiquement tous les ménages sont des familles nombreuses : ils habitent les HLM, alors dans leur neuf, construits en briques sur les anciennes fortifs. Les enfants sont là, ainsi que dans des logements de fortune qui subsistent dans la zone, et pas dans les vieilles rues de Montmartre. […] L'effet du bâti est déterminant : l'offre de grands logements par un organisme public maître de sa politique de peuplement entraîne la venue de familles nombreuses)[536].

Sans contester le résultat de son analyse, l'explication peut gagner en complexité : les HBM que nous étudions proposent des logements qui ne sont pas vraiment plus spacieux que la moyenne du quartier[537], même s'ils sont incontestablement plus confortables que les logements du parc privé accessibles aux plus modestes. La taille moyenne des ménages est certes plus élevée – à 2,8 personnes – avenue Junot, qui dispose des plus grands logements du quartier, que dans les rues du Vieux Montmartre – 2,2 personnes dans les rues Lepic, Girardon, Saint-Vincent et Norvins. Il y a donc sans doute un effet de contrainte de la taille des logements par rapport à la taille des ménages. Néanmoins, il nous semble qu'une des variables explicatives puisse être le style de vie des ménages, en partie liée à leur appartenance socio-professionnelle : des travaux ont montré que les employé·es avaient en moyenne moins d'enfants que les ouvrièr·es[538], or, c'est dans l'ensemble HBM de la ville de Paris que la surreprésentation des ouvrièr·es – inclus dans les classes populaires de type 1, 2 et 3, plus rarement dans les classes moyennes de type 1 – par rapport au reste du quartier est la plus importante. L'importance numérique des petits cols blancs dans le quartier peut ainsi expliquer une partie de la différence dans la taille moyenne des ménages : le malthusianisme n'est pas nécessairement caractéristique de la classe ouvrière, mais il l'est certainement de cette population.

[536] A. Prost, « Les Parisiens de 1936 », art cit, p. 27.
[537] Ils sont en fait construits avant les années 1930, où les modalités de construction et la typologie des logements changent.
[538] M. Halbwachs, *L'Évolution des besoins dans les classes ouvrières*, *op. cit.* ; Jürgen Kocka, *Les employés en Allemagne, 1850-1980 : histoire d'un groupe social*, Paris, Éd. de l'École des Hautes Études en Sciences Sociales, 1989.

2. Positions sociales et habitat

a) Un quartier de petits cols blancs et de petit·es indépendant·es

À travers les listes électorales de 1920, le quartier apparaissait peuplé de petites classes moyennes, exerçant dans les activités du tertiaire. Les classes populaires représentaient moins d'un tiers des hommes, contre plus d'un homme sur deux pour les classes moyennes, avec des classes supérieures atteignant environ 12 % des habitants. Nous nous étions posé la question de l'impact de la prise en compte des femmes sur ces chiffres. Les listes nominatives de 1926 corrigent ce défaut majeur des listes électorales. Le premier élément qui ressort de leur étude est l'importante proportion des habitant·es qui ne travaillent pas : aussi, la prise en compte de cette population dans l'analyse est nécessaire, mais elle dissimule des différences importantes. Bien entendu, les enfants en âge d'aller à l'école sont inclus dans cette population. Mais c'est aussi le cas des propriétaires, des rentiè·res, relativement peu nombreux·ses, mais surtout des personnes « inactives ». Or, ces inactif·ves peuvent se positionner à des endroits très différents de la hiérarchie sociale : ils et elles peuvent vivre dans l'indigence, incapables de travailler ; éventuellement pris en charge par la famille ; ils et elles peuvent à l'inverse disposer de revenus qui ne sont pas liés à leur travail, l'inactivité signifiant alors une certaine aisance. Nous écartons ces habitant·es de l'analyse statistique, en signalant qu'ils et elles représentent environ 40 % de la population du quartier. Si on prend en compte leur répartition de genre, on note que les trois-quarts des inactif·ves sont des inactives et que la seule catégorie dans laquelle la répartition de genre est égale concerne les enfants en âge d'aller à l'école, excluant les étudiant·es qui sont compté·es dans les classes supérieures dans le codage d'Antoine Prost. Si on s'intéresse exclusivement aux personnes en âge de travailler, c'est 83 % des personnes déclarées inactives qui sont des femmes. Si on s'intéresse en miroir à la proportion de femmes et d'hommes qui sont déclaré·es inactif·ves, on retrouve des chiffres proches de ceux donnés par Antoine Prost, avec 55 % des femmes inactives mais un taux plus important d'hommes inactifs, puisqu'il atteint 17 %, contre 11 % environ dans les résultats de ce dernier.

Une manière d'analyser la position sociale de ces individus ne travaillant pas pourrait être de mobiliser les réflexions autour de la PCS ménage, cependant, cette manière de concevoir la position sociale des ménages est contemporaine et prend comme norme la bi-activité des couples[539]. En 1926, la norme n'est pas nécessairement la bi-activité : le travail des femmes est

[539] Sur la question de la PCS ménage, nous renvoyons aux éléments présents sur le site suivant : Nomenclature PCS (lien).

souvent une obligation chez les plus pauvres, tandis que l'inactivité signale là encore soit une incapacité absolue de travailler, signifiant l'indigence[540], soit un niveau de vie suffisamment élevé. Les bourgeoises ne travaillent pas encore, on ne compte quasiment pas de femmes membres des classes supérieures et Antoine Prost montre que la hiérarchie des ouvriers s'établit en fonction du travail de leurs épouses, entre celles qui ne travaillent pas – les mieux positionnées –, celles qui travaillent à la maison – l'entre-deux – et celles qui travaillent à l'extérieur – les moins bien positionnées[541]. C'est un autre choix que nous avons opéré. L'intégration des femmes a des effets sur la structure sociale de l'ensemble du quartier : elles sont moins bien positionnées que les hommes dans la hiérarchie sociale. En effet, les chiffres des actif·ves de 1926 présentent des variations favorables aux classes populaires, qui viennent minorer la part des classes moyennes et des classes supérieures, comme le montre le tableau suivant :

Tableau 5.10 : Composition sociale du quartier par groupes sociaux Antoine Prost et par IRIS, en 1926.

IRIS	**CI1**		**CI2**		**CI3**		**Ensemble population active**	
GC7	225	8,4 %	194	7,3 %	500	18,7 %	2 675	100 %
GC10	178	8,8 %	194	9,6 %	373	18,5 %	2 015	100 %
GC11	199	12,8 %	150	9,7 %	275	17,8 %	1 549	100 %
GC12	192	7,9 %	321	13,2 %	506	20,9 %	2 423	100 %
GC13	132	10,3 %	220	17,2 %	259	20,3 %	1 279	100 %
GC14	123	6,8 %	160	8,9 %	320	17,8 %	1 802	100 %
Total	1 049	8,9 %	1 239	10,6 %	2 233	19 %	11 743	100 %
IRIS	**CM**		**CM1**		**CM2**		**Ensemble population active**	
GC7	217	8,1 %	864	32,3 %	389	14,5 %	2 675	100 %
GC10	144	7,1 %	598	29,7 %	332	16,5 %	2 015	100 %
GC11	86	5,6 %	332	21,4 %	231	14,9 %	1 549	100 %
GC12	164	6,8 %	757	31,2 %	304	12,5 %	2 423	100 %
GC13	147	11,5 %	343	26,8 %	100	7,8 %	1 279	100 %
GC14	114	6,3 %	513	28,5 %	214	11,9 %	1 802	100 %
Total	872	7,4 %	3 407	29 %	1 570	13,4 %	11 743	100 %
IRIS	**CS**		**CS1**		**CS2**		**Ensemble population active**	
GC7	16	0,6 %	197	7,4 %	36	1,3 %	2 675	100 %
GC10	18	0,9 %	123	6,1 %	24	1,2 %	2 015	100 %
GC11	19	1,2 %	117	7,6 %	28	1,8 %	1 549	100 %
GC12	6	0,2 %	108	4,5 %	26	1,1 %	2 423	100 %
GC13	8	0,6 %	53	4,1 %	8	0,6 %	1 279	100 %
GC14	10	0,6 %	97	5,4 %	13	0,7 %	1 802	100 %
Total	77	0,7 %	695	5,9 %	135	1,1 %	11 743	100 %

Source : listes nominatives du XVIII[e] arrondissement, 1926, AP, D2M8 296, D2M8 297, D2M8 298, saisie et traitement par l'auteur.

[540] B.M. Ratcliffe et C. Piette, *Vivre la ville*, *op. cit.*
[541] A. Prost, « Les Parisiens de 1936 », art cit.

Lorsqu'on prend en compte l'ensemble des actif·ves du quartier, les classes populaires gagnent une dizaine de points, passant de 29 à 38 %, tandis que les classes moyennes passent en dessous d'un·e habitant·e sur deux, à 49 % de la population, alors que les classes supérieures perdent 5 points, passant d'environ 12 à 7,5 %. On ne saurait en conclure une évolution générale allant vers un appauvrissement : la prise en compte des femmes a sans doute un effet mécanique, qui aurait été constaté de la même façon si nous avions eu accès à leurs professions en 1920. Certaines professions sont très féminisées : les femmes sont couturières, institutrices, domestiques, employées de bureau ou de banque, ouvrières plus ou moins qualifiées dans l'artisanat ou l'industrie ; assez souvent artisanes – généralement l'artisanat du textile qu'Antoine Prost considère comme partie du même groupe social que les domestiques – ou employées de commerce ; elles ne sont jamais ou presque professions libérales, chauffeuses ou encore représentées dans les métiers du bâtiment tels la plomberie, la maçonnerie ou la peinture.

Par ailleurs, il nous faut préciser que les frontières entre classes inférieures de type 3 et classes moyennes de type 1 sont parfois floues : si la catégorie des classes moyennes comprend la majorité des nombreux·ses employé·es, sur lesquel·les nous reviendrons en détail, elle comprend aussi les travailleur·ses indépendant·es des métiers de l'artisanat, dont on connaît la porosité avec le monde ouvrier qualifié. Ainsi, le passage du salariat à l'indépendance dans ces milieux ouvriers qualifiés est fréquent, comme le rappellent, outre les travaux d'historien·nes[542], l'organisation même des documents récapitulatifs du recensement[543]. Leur catégorisation comme membres des classes moyennes peut donc poser question[544]. Il faudrait par ailleurs insister sur les différences qui existent entre les ouvrièr·es prolétarisé·es qui travaillent à l'usine, et celles et ceux qui travaillent en chambre : la classe ouvrière n'est pas nécessairement homogène, même si rien ne permet ici de distinguer leurs différences dans les sources. Comme pour les employé·es, la dénomination « ouvrièr·es » cache des disparités très grandes qui, prises en compte, permettraient de nuancer l'analyse, rapprochant sans doute certaines fractions de population entre elles. Malgré les transformations de l'industrie qui s'opère entre la fin du XIX^e^ et le début du XX^e^ siècle[545], le travail artisanal reste structurant

[542] *Ibid.* ; C. Zalc, *Melting shops. Une histoire des commerçants étrangers en France*, *op. cit.*
[543] Le dénombrement de 1926 et les précédents font état d'une catégorie de population recensée comme « travailleurs isolés », qui renvoie à des personnes qui ne sont pas salariées, elles sont donc indépendantes du point de vue du statut, mais peuvent être, d'une part, dépendantes de quelques gros clients, d'autre part, osciller régulièrement entre travail « en chambre », c'est-à-dire à domicile, pour son propre compte, à du travail salarié.
[544] Pour rappel, pour les professions qu'Antoine Prost situe à cheval entre deux groupes sociaux – CI3 et CM1 en l'occurrence –, nous avons opté pour un classement qui prenne en compte le statut éventuellement précisé par la source : les patron·nes ont été classés dans la catégorie la plus haute, les ouvrièr·es dans la catégorie la plus basse.
[545] J. Le Yaouanq, *Les structures sociales de la France de 1815 à 1945*, *op. cit.*

localement, dans un espace peu marqué par les emprises industrielles, contrairement par exemple à l'est du XVIIIe arrondissement ou au bassin de La Villette[546]. Le travail à domicile, féminisé, notamment dans le textile, est également particulièrement courant, proposant des salaires moins élevés que l'embauche dans une véritable entreprise[547].

Les blocs qui apparaissaient en 1920 sont moins nets[548] : si GC7 et GC10 restent les IRIS où les classes moyennes sont les plus représentées, GC11 présente un profil très contrasté, puisque les classes moyennes y sont sous-représentées au profit des classes populaires et des classes supérieures. L'explication se trouve dans ses caractéristiques urbaines : les rues du Vieux Montmartre sont particulièrement populaires, tandis que dans les nouvelles constructions de l'avenue Junot et de la rue Caulaincourt notamment, les profils sociaux sont plus élevés, mais le personnel de service – souvent féminin – est présent aussi, ce qui peut expliquer la polarisation de l'IRIS. Les domestiques représentent en effet 9 % de la population active de l'IRIS, contre 4 % de celle du quartier. GC12 et GC13 présentent toujours un profil marqué par les classes populaires, au détriment des classes moyennes et supérieures, mais c'est moins le cas de GC14, où les classes moyennes sont très présentes – on y trouve de nombreuses constructions neuves, dont le standing est inférieur à celles de GC10 et GC11, expliquant la coloration du peuplement. Si on se penche sur la répartition au sein des classes moyennes, on voit en effet que le type 2 est surreprésenté dans ces deux derniers IRIS et sous-représenté dans GC14. C'est l'inverse pour les retraité·es, dont il n'est pas possible de déterminer l'appartenance sociale en l'absence d'information précise sur les professions passées. La comparaison avec des données – plus détaillées que les groupes sociaux – proposées par Antoine Prost à la Goutte d'Or en 1926 est édifiante : il compte entre 45 et 50 % de la population active des deux rues étudiées composée de contremaîtres, ouvriers, apprentis et manœuvres[549].

Ces éléments dressent un tableau à mi-chemin des conclusions tracées à travers les actes de mariage et les listes électorales : le quartier est moins populaire qu'à la fin du XIXe siècle, étudié à travers les actes de mariage, il a poursuivi sa transformation, qui est aussi une transformation de la structure sociale française et parisienne[550], à travers un développement de la petite

[546] J. Rainhorn, *Des rives, des continents : les migrants italiens à La Villette (Paris) et à East Harlem (New-York) de 1880 aux années 1930 : intégration, mobilités et territoires urbains*, *op. cit.*
[547] J. Le Yaouanq, *Les structures sociales de la France de 1815 à 1945*, *op. cit.*
[548] Malgré tout, une analyse détaillée par groupe social confirme l'existence de deux blocs qui comprennent GC7, GC10 et GC11, d'une part ; et GC12, GC13 et GC14, d'autre part, à la nuance près que, pour certaines catégories, GC11 et GC14 se détachent de leur bloc et présentent un profil à part. Voir annexe 5.
[549] Antoine Prost, « La rue de la Goutte-d'Or et la rue Polonceau entre les deux guerres », *Le Mouvement Social*, 1998, no 182, p. 9-28.
[550] J. Le Yaouanq, *Les structures sociales de la France de 1815 à 1945*, *op. cit.*

bourgeoisie. Mais sa structure sociale d'ensemble est moins marquée par les classes moyennes – qui restent majoritaires – lorsqu'on prend en compte les femmes, davantage membres des classes populaires que les hommes, pour celles qui travaillent. Cette conclusion est assez logique, puisque celles qui sont forcées de travailler sont les moins bien situées dans la hiérarchie sociale : d'une manière générale, les femmes qui ne travaillent pas ont des statuts sociaux plus élevés que les travailleuses, sauf pour les indigentes. En réintégrant les inactif·ves, on fait mécaniquement diminuer la part de toutes les catégories sociales, au profit de la première, qui devient largement majoritaire. On comprend donc qu'il est insatisfaisant de procéder uniquement ainsi et qu'il faut enrichir cette première analyse par des éléments plus précis sur certaines catégories sociales, ainsi que par des changements d'échelle ou des focalisations sur des populations spécifiques.

b) Une forme spécifique d'habitat : les HBM

Le peuplement des HBM est contrasté, en raison de leurs propriétaires et de leurs logiques d'attribution : ils contrastent à la fois entre eux et avec le reste du quartier. Nous avons déjà évoqué la taille moyenne des ménages, plus importante que celle du reste du quartier, la jeunesse des populations, particulièrement celle de l'ensemble appartenant à l'Office public de la Ville de Paris. C'est aussi dans ce dernier que la répartition de genre est la plus équilibrée, ce qu'on a attribué au nombre important d'enfants qui y vivent. Ces éléments confirment une vocation particulièrement familiale des HBM[551]. Une autre particularité peut aussi être remarquée quant à l'origine géographique des habitant·es : alors qu'environ 10 % des habitant·es du quartier sont étrangèr·es ou naturalisé·es, les habitant·es des HBM sont très largement Français·es. Les Français·es représentent ainsi 99 % de la population dont on connaît l'origine pour l'OPHBM, 97 % pour la fondation AJW et 93 % pour la fondation Rothschild, qui est plus proche du quartier. Par ailleurs, les habitant·es sont aussi plus souvent originaires d'Île-de-France que dans le reste du quartier : c'est le cas de 40 % des habitant·es du quartier, contre 62 % à l'OPHBM, 52 % à la fondation AJW et 46 % à la fondation Rothschild, avec partout une proportion relativement importante de personnes dont on ne connaît pas l'origine géographique précise (entre 4 et 5 %). On voit ici comment les propriétaires de ces ensembles composent une population qui favorise certain·es au détriment d'autres : les Français·es originaires de région parisienne sont ainsi plus représenté·es dans les HBM, ce qui révèle de certaines pratiques des politiques d'attribution des logements. Les professions exercées par les

[551] D. Voldman, « Éduquer les locataires. Un mandat historique du logement social », art cit.

habitant·es sont également révélatrices des stratégies de peuplement qui visent des populations spécifiques : elles sont moins étonnantes que celles relatives à l'origine géographique, puisqu'il s'agit d'une forme d'habitat spécifique, tournée vers les classes populaires.

Comme dans le reste du quartier, les inactif·ves sont nombreux·ses : 64 % pour les HBM de la Ville de Paris, 47 % à la fondation Rothschild et 46 % à la fondation AJW. La prépondérance des inactif·ves dans le premier s'explique par la structure d'âge et la priorité donnée aux familles nombreuses, assumée dans les archives[552]. Cependant, il faut prendre en compte, pour analyser la structure sociale de l'ensemble, du fait que la majorité des habitant·es ne travaille pas. En fait, 47 % des habitant·es sont des enfants et 17 % seraient en âge de travailler mais n'ont pas d'emploi déclaré. Les enfants représentent 23 % de la population de la fondation Rothschild et seulement 10 % à la fondation AJW : leur importance est largement moindre. Parmi les inactif·ves, on compte une proportion importante de femmes, au-dessus de 75 %.

Tableau 5.11 : Composition sociale des ensembles HBM, en 1926.

Groupe social	**Fondation AJW**		**Fondation Rothschild**		**OPHBM**	
Cultivateurs	0	0 %	0	0 %	1	0,1 %
Classes inférieures 1	2	0,7 %	23	4,4 %	151	18,3 %
Classes inférieures 2	19	6,6 %	82	15,9 %	195	23,6 %
Classes inférieures 3	22	7,6 %	126	24,4 %	212	25,7 %
Classes moyennes	21	7,3 %	48	9,3 %	30	3,6 %
Classes moyennes 1	182	63,2 %	190	36,8 %	193	23,4 %
Classes moyennes 2	25	8,7 %	13	2,5 %	17	2,1 %
Classes supérieures	1	0,3 %	0	0 %	0	0 %
Classes supérieures 1	6	2,1 %	8	1,5 %	5	0,6 %
Classes supérieures 2	1	0,3 %	1	0,2 %	0	0 %
Retraités	9	3,1 %	26	5 %	22	2,7 %
Total	288	100 %	517	100 %	826	100 %

Source : listes nominatives du XVIII[e] arrondissement, 1926, AP, D2M8 298, saisie et traitement par l'auteur.
Champ : population active des ensembles HBM de la rue Marcadet.

Alors que le quartier présente une répartition de population composée de 38 % de classes populaires, 49 % de classes moyennes et 7,5 % de classes supérieures, complétée par les retraités, les ensembles HBM présentent des profils très différents. La fondation AJW, destinée aux employé·es de la banque et du commerce fait état d'un peuplement où les classes moyennes sont très largement dominantes, représentant un peu plus de 79 % de la population, contre un peu moins de 15 % pour les classes populaires et 3 % de classes supérieures. À l'autre extrême, l'OPHBM abrite une population où les classes populaires sont surreprésentées, à hauteur de 67 %, contre 26 % de classes moyennes des classes supérieures inexistantes ou presque. Enfin,

[552] Rapport de MM. Hébrard et Dumail, architectes du projet, 3 novembre 1922, archives de Paris Habitat, boîte 48 300.

la fondation Rothschild présente un profil entre-deux : moins de 2 % de classes supérieures, mais un peu plus de 48 % de classes moyennes et un peu moins de 45 % de classes populaires. En observant le détail des groupes sociaux, on voit que ce sont largement les classes moyennes de type 1 qui sont présentes dans les HBM. Toutes les classes populaires sont représentées, mais le type 1 – le plus défavorisé – est absent à la fondation AJW, peu présent à la fondation Rothschild alors qu'il est surreprésenté à l'OPHBM. Alors que, dans ce dernier ensemble, le type 2 et le type 3 sont proches, à la fondation Rothschild, le type 3 est plus important que le 2.

On comprend ainsi l'influence des propriétaires des HBM : la population visée justifie une politique d'attribution façonnant le peuplement. En 1926, ils ne ciblent pas nécessairement un équilibre ou une « mixité » : ils construisent pour les classes populaires ou pour une population plus spécifique, comme la fondation AJW. Les effets de peuplement sont donc relatifs à des choix d'acteurs : dans le contexte madrilène, la construction des maisons à bon marché introduit les classes moyennes dans une périphérie populaire, modifiant les relations sociales locales[553], ici, pris dans leur ensemble, les HBM sont plus populaires que le reste du quartier, et vont donc plutôt faire pencher le peuplement vers les classes populaires stables. Largement subventionnés par les pouvoirs publics, les fondations philanthropiques doivent néanmoins respecter des règles convenues en échange des subventions, comme nous l'avons montré dans le chapitre 3. La présence de ces ensembles HBM situés à proximité les uns des autres, dans la partie ouest de la rue Marcadet donne une tonalité spécifique à ce sous-espace du quartier[554].

L'étude générale des positions sociales des habitant·es du quartier, à travers leurs professions, permet de nuancer la vision d'un quartier populaire, intégré à un arrondissement populaire : la population largement majoritaire est composée de classes moyennes, bien que les classes populaires ne soient pas absentes. Néanmoins, des contrastes marqués peuvent être observés à travers les changements d'échelle et plaident en faveur d'une utilisation systématique des listes nominatives, qui, après une saisie certes fastidieuse, permettent de multiplier les échelles d'observation, y compris à travers la production cartographique. Une approche croisant matérialité de l'habitat et composition sociale va désormais être mobilisée sur certaines catégories spécifiques d'habitant·es, après avoir abordé la forme spécifique des HBM.

[553] Charlotte Vorms, « L'implantation des Maisons à Bon Marché dans la périphérie madrilène. Éclatement de l'espace urbain et fragmentation sociale (1923-1931) », *Histoire urbaine*, 2007, vol. 19, nº 2, p. 31-53.
[554] Cette tonalité n'est pas reflétée dans les statistiques d'ensemble du quartier, car les HBM ne font pas partie des six IRIS principaux, à l'exception de l'ensemble AJW. Nous traitons donc leur population à part.

c) Un habitat spécialisé : concentration spatiale des populations et matérialité urbaine

Les HBM ne sont pas les seules à concentrer certains types de populations : le parc privé, notamment en raison des caractéristiques de ses logements peut avoir des effets similaires. Étudier quelques liens entre la répartition spatiale des populations, leurs positions sociales et la morphologie de l'habitat présente donc un intérêt, en ce qu'ils permettent de comprendre la construction sociale du peuplement. L'habitat local, en effet, n'est pas produit pas hasard, il résulte de processus que nous avons mis au jour dans la première partie. Une analyse exhaustive qui croise ces différentes entrées est impossible, aussi, nous proposons de nous focaliser sur certaines populations spécifiques. La première population sur laquelle nous proposons de revenir est celle des étrangèr·es, à propos de laquelle nous montrerons une polarisation aux extrêmes de l'espace social, qui correspond également à une distribution spatiale spécifique. La deuxième population à laquelle nous nous intéresserons est une spécificité locale, il s'agit des artistes. Nous nous pencherons ensuite sur la localisation des domestiques, entre autres pour étudier en creux la bourgeoisie locale. À travers un croisement de la matérialité de l'habitat et du statut professionnel, nous interrogerons le lieu de vie des employé·es et des inactif·ves et ce que cela dit de leurs positions sociales.

i. Les étrangèr·es : une polarisation aux deux extrêmes de l'espace social

La proportion d'étrangèr·es ou de naturalisé·es vivant dans le quartier se situe aux alentours de 9-10 %[555], un peu inférieur au taux parisien[556]. Cependant, là encore, ce chiffre cache des différences en termes de répartition – et de concentration – dans l'espace, mais aussi de statuts sociaux. Toutes et tous les étrangèr·es du quartier ne vivent pas dans les mêmes conditions, toutes et tous n'exercent pas les mêmes professions : c'est déjà une spécificité locale, puisque la majorité des étrangèr·es fait partie du monde ouvrier, notamment dans l'industrie[557].

Une première distinction peut être opérée entre les différents pays d'origine : la Belgique (16 %), l'Italie (14 %) et la Russie (13 %) sont les premiers pays émetteurs, suivis de très près par la Suisse (12 %). À eux quatre, ces pays représentent 55 % des étrangèr·es du quartier. La

[555] Contrairement à ce qu'Antoine Prost observe à la Goutte d'Or notamment, où le quartier est encore très « Français » en 1936, et change progressivement dans les années d'après Seconde guerre mondiale, la proportion d'étrangèr·es dans la zone d'étude a peu augmenté et reste actuellement proche des 10 %. Il faut noter toutefois que les nomenclatures pour compter ces étrangèr·es ont pu évoluer et que les contours des populations ont varié.
[556] René Mossé, « La population de Paris d'après le recensement de 1931 », *Journal de la Société de statistique de Paris*, 1934, nº 75, p. 152-168.
[557] Éric Guichard et al., « Les étrangers et les naturalisés dans la société française. Commentaire des recensements de 1931 et 1936 » dans *Construction des nationalités et immigration dans la France contemporaine*, Paris, Presses de l'École normale supérieure, 1997, p. 13-68.

Pologne (7,5 %), le Royaume-Uni (6 %) et la Roumanie (5 %) arrivent ensuite et pris ensemble, nous obtenons près de 75 % de la population étrangère ou naturalisée du quartier. Globalement, les migrant·es de l'est de l'Europe sont nombreux·ses, mais il y a également un nombre non négligeable d'étrangèr·es venant de pays plus favorisés du continent européen. Cependant, la simple prise en compte du pays d'origine ne signifie pas grand-chose pour déterminer la position de ces habitant·es dans un espace social local. Il faut donc considérer les professions des habitant·es en question et voir si les origines géographiques commandent les positions sociales, mais aussi observer où se répartissent les différentes nationalités.

Par souci de lisibilité des résultats, nous avons écarté les inactif·ves – incluant ici les retraité·es –, représentant 36 % des habitant·es étrangèr·es du quartier, soit un peu moins que la moyenne du quartier qui s'établit à 40 %. Par ailleurs, nous avons également regroupé les groupes sociaux proposés par Antoine Prost, pour en réduire le nombre. Nous avons d'abord assemblé les artisan·es et les ouvrièr·es en un seul groupe, de même pour les gros·ses indépendant·es, les professions libérales, intellectuelles et artistiques et enfin les professions qualifiées aujourd'hui d'intermédiaires et les employé·es, laissant commerçant·es et domestiques et métiers des services à la personne sans regroupement. Ces regroupements se justifient pour des proximités probables de style de vie et de niveau de revenu, ainsi que la proximité sociale qui caractérise certains des groupes, comme celui des artisan·es et des ouvrièr·es. Le groupe le plus hétérogène est sans doute celui des professions intermédiaires et employé·es, mais c'est celui où les étrangèr·es sont sous-représenté·es par rapport au reste des habitant·es.

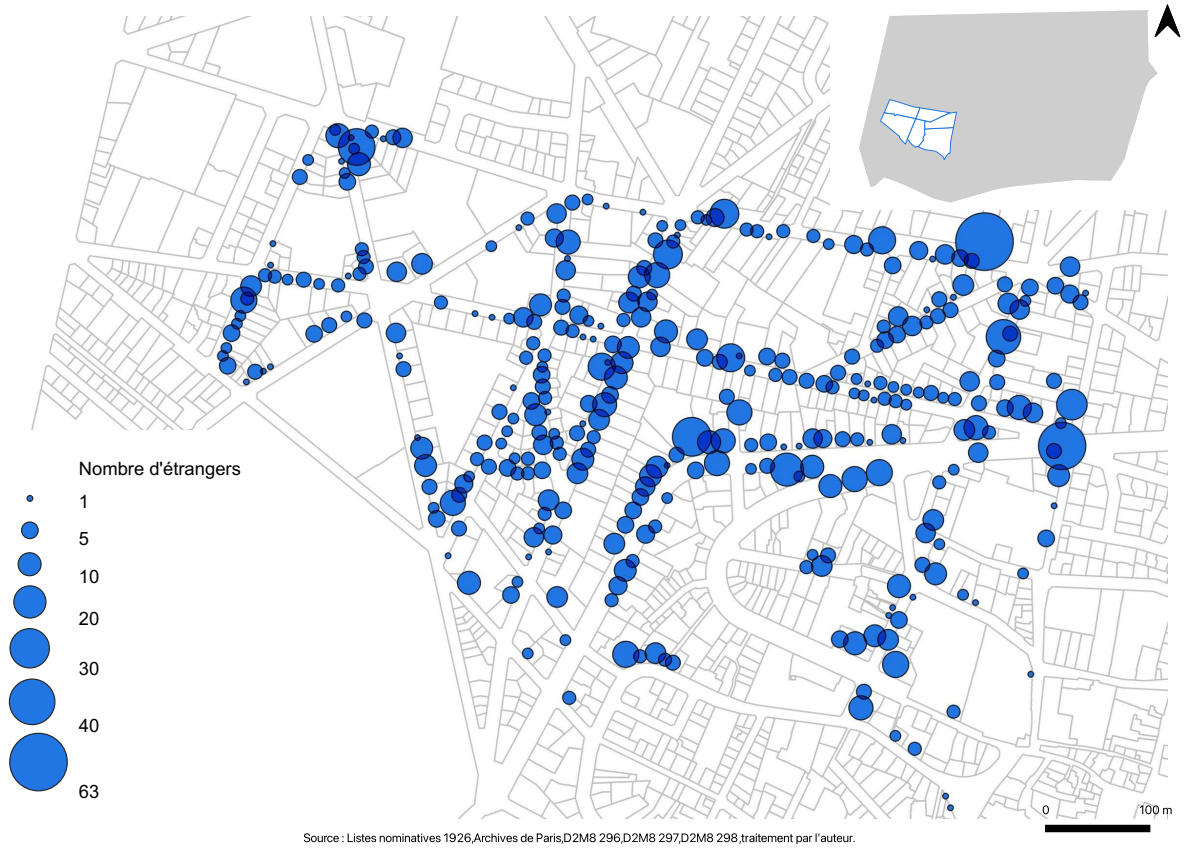
De façon générale, les étrangèr·es sont plus fréquemment artisan·es et ouvrièr·es que le reste des habitant·es du quartier, avec une différence de 5 points, plus fréquemment commerçant·es, avec une différence de 4 points. Mais surtout, ils et elles exercent davantage de professions intellectuelles, libérales ou artistiques, avec une différence de 8 points. En miroir, les étrangèr·es sont moins souvent domestiques ou exerçant des professions de services à la personne, avec une différence de 2 points, mais surtout beaucoup moins souvent professions intermédiaires ou employé·es, avec une différence de 14 points. Même si elle n'apparaît pas directement ici, car les groupes commerçant·es et artisan·es et ouvrièr·es écrasent des différences de styles de vie et de types de professions, on observe une surreprésentation aux deux extrêmes de la hiérarchie sociale : les étrangèr·es sont rarement dans la moyenne du quartier, souvent plus aisé·es ou beaucoup moins.

Les Belges, Italien·nes, Russes et Suisses sont moins souvent commerçant·es que le reste des étrangèr·es[558]. Les deux premières nationalités mentionnées sont moins souvent professions intellectuelles, mais plus souvent artisan·es et ouvrièr·es. Les Russes et les Suisses sont plus souvent professions intellectuelles, mais les premiè·res sont très fréquemment artisan·es et ouvrièr·es, ce qui n'est pas le cas des second·es. Plus généralement, les étrangèr·es provenant de pays occidentaux dont le niveau de vie est comparable à celui de la France sont celles et ceux qui ont des positions sociales qui sont proches de celles des Français·es du quartier, ou éventuellement plus élevées. Pour le dire autrement, les Suisses, les Britanniques ou les Américain·es sont plus souvent professions intellectuelles ou professions intermédiaires et employé·es que le reste des étrangèr·es, souvent cantonné·es à des positions subalternes ou de petit·es indépendant·es, positions qui s'expliquent largement par les conditions de migration[559].

Si on s'intéresse à leur répartition spatiale, on observe la concentration des étrangèr·es dans certain·es rues en particulier, qu'on peut mettre en regard de leur position sociale : leur surreprésentation dans les rues les plus bourgeoises et les plus populaires s'explique en effet par leurs positions sociales. Celles et ceux qui vivent avenue Junot, 17 % des habitant·es de la rue, n'ont pas les mêmes statuts sociaux que celles et ceux qui vivent rue des Saules, 22 % des habitant·es. Les rues où les proportions d'étrangèr·es sont les moins importantes sont aussi celles où les professions situées au centre de l'espace social sont les plus représentées : il y a donc une correspondance entre position sociale et position spatiale dans le quartier. Les différentes origines géographiques ne sont par ailleurs pas concentrées dans les mêmes sous-espaces du quartier. Le lien entre répartition spatiale et polarisation aux deux extrêmes de l'espace social des étrangèr·es est ainsi éclairé.

[558] Volume 2, annexes chapitre 5, groupes sociaux et origines géographiques.
[559] C. Zalc, *Melting shops. Une histoire des commerçants étrangers en France*, *op. cit.*

Carte 5.1 : Répartition spatiale des étrangèr·es, 1926.



La concentration observée rue Marcadet est liée à l'hôtel meublé du 147, rue Marcadet : il accueille en grande majorité des classes populaires et plus de la moitié de sa population est étrangère ou naturalisée. Ce sous-espace du quartier est caractérisé à cette époque par du bâti faubourien de mauvaise qualité, sans confort. La concentration de la rue Caulaincourt ou de l'avenue Junot est caractérisée par une population dont les appartenances sociales sont opposées aux précédent·es habitant·es : il s'agit souvent d'étrangèr·es exerçant des professions intellectuelles ou d'artistes. Les immeubles de ces rues relèvent de l'habitat semi-bourgeois, avec un niveau d'équipements sanitaires et de confort élevé. Dans la partie occidentale du quartier, les étrangèr·es sont moins nombreux·ses : c'est la partie où les classes moyennes sont les plus concentrées et où la polarisation sociale est la moins forte.

Les étrangèr·es sont en fait à l'image du quartier : ni exclusivement membres des classes populaires, ni exclusivement des bourgeois·es, leurs positions sociales sont lisibles dans leurs adresses et elles se polarisent autour du haut et du bas de l'espace social. Les producteur·trices de logement opèrent des choix qui trient les populations : ainsi, comme les Français·es, les étrangèr·es ont accès à certains sous-espaces du quartier eu égard à leurs positions sociales.

ii. L'importance des artistes : une particularité locale

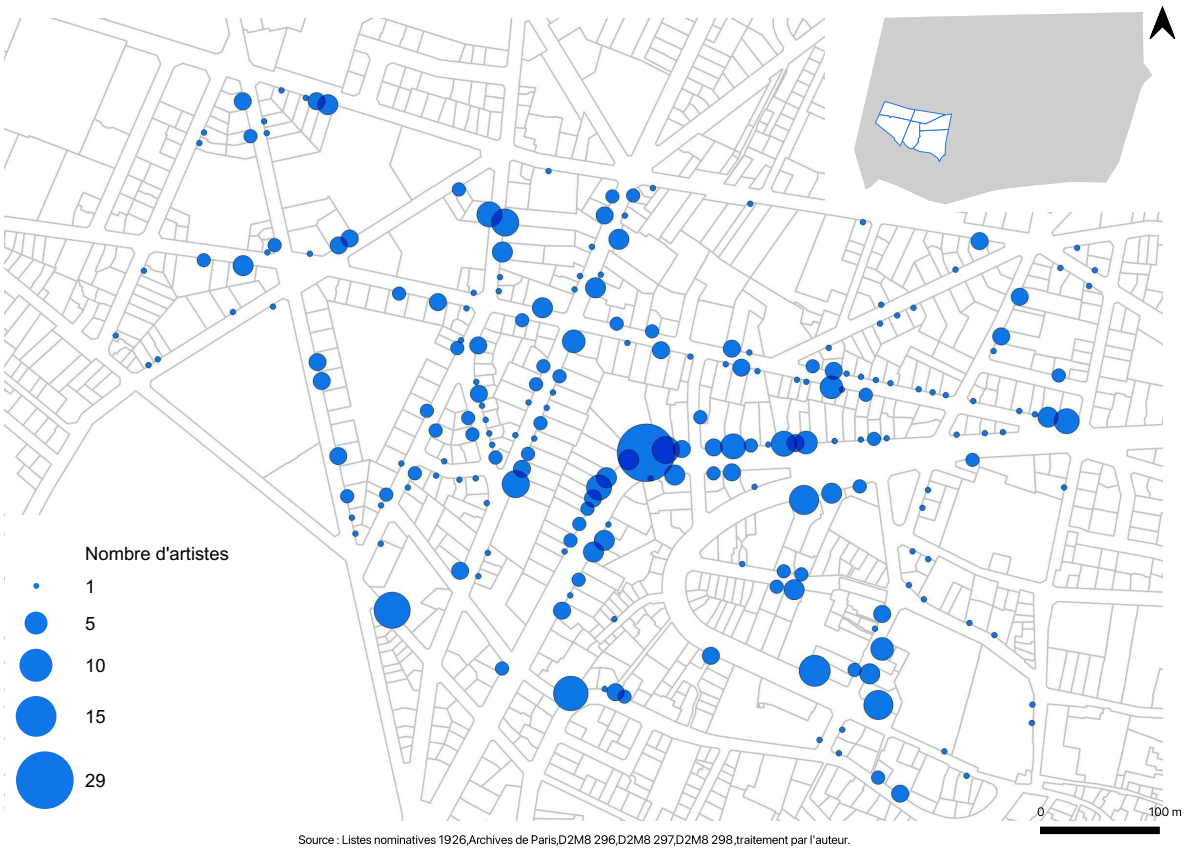
Isabelle Pawlotsky, dans sa thèse consacrée aux artistes montmartrois·es, affirme que la dernière génération d'artistes quitte la butte à partir de 1910, en dehors de quelques embourgeois·ées qui peuvent s'offrir les hôtels particuliers de l'avenue Junot[560]. Pourtant, contrairement à cette affirmation, les artistes forment encore en 1926 une population structurante du quartier. À l'échelle de la ville, la part des artistes dans la population active s'élève environ à 1 % entre 1896, 1901 et 1926[561] et Antoine Prost compte, la même année, entre 1,3 et 1,6 % d'artistes, policiers ou militaires dans les deux rues de la Goutte d'Or qu'il étudie[562]. On compte 4,2 % d'artistes dans le quartier : ils et elles sont donc très représenté·es. Ce groupe est en fait difficile à positionner dans l'espace social et la forme d'habitat qui s'adresse à lui également : la présence des ateliers, un type de logement souvent présent dans l'immeuble semi-bourgeois de l'entre-deux-guerres, correspond autant à un besoin local qu'à une mode liée au style de vie bourgeois[563]. Pour autant, toutes et tous les artistes sont-ils ou elles des bourgeois·es ? L'idée d'artistes vivant la bohème à Montmartre est tenace et véhiculée par la littérature grise et même la thèse d'Isabelle Pawlotsky nuance peu cette idée : elle s'intéresse par exemple à leurs ateliers pour montrer que leurs conditions de logement et de travail sont mauvaises[564]. L'ouvrage de Jean Renoir est aussi un exemple de cela : la description faite des années passées au Château des Brouillards – situé dans les vieilles rues montmartroises – renvoie à la bohème, cependant, le déménagement rue Caulaincourt marque une rupture pour la famille en termes de style de vie[565]. En fait, cette catégorie sociale est loin d'être homogène, elle réunit des individus différents : nous y avons regroupé les professeur·es d'art – musique, dessin, peinture –, qui exercent de façon indépendante, des plasticien·es, des auteurs et autrices et dramaturges, des artistes lyriques, chefs d'orchestres ou comédien·es. S'y côtoient aussi et surtout des artistes reconnus, comme Maurice Utrillo, vivant avec sa mère Suzanne Valadon et

[560] I. Pawlotsky, *Monographie d'un quartier artistique : Montmartre 1871-1910*, *op. cit.*
[561] Résultats statistiques du recensement des industries et professions (dénombrement général de la population du 29 mars 1896). [Texte imprimé] / Ministère du commerce, de l'industrie, des postes et des télégraphes. Direction de l'office du travail. Service du recensement professionnel, BnF, NUMM-1509025, Gallica (lien)
Résultats statistiques du recensement général de la population, effectué le 24 mars 1901. Tome I. Introduction Population légale ou de résidence habituelle pour la France entière Population présente : Régions de Paris, du Nord, et de l'Est, BnF, LNUM-9659, Gallica (lien)
Résultats statistiques du recensement général de la population, effectué le 7 mars 1926. Tome III. Population présente. Résultats par département. (48 départements : Régions de Paris, de l'Ouest et du Sud-Ouest), BnF, NUMP-14081, Gallica (lien).
[562] A. Prost, « La rue de la Goutte-d'Or et la rue Polonceau entre les deux guerres », art cit.
[563] Manuel Charpy, « Les ateliers d'artistes et leurs voisinages. Espaces et scènes urbaines des modes bourgeoises à Paris entre 1830-1914 », *Histoire urbaine*, 2009, vol. 26, nº 3, p. 43-68.
[564] I. Pawlotsky, *Monographie d'un quartier artistique : Montmartre 1871-1910*, *op. cit.*
[565] J. Renoir, *Pierre-Auguste Renoir, mon père*, *op. cit.*

son beau-père André Utter, entouré·es de deux domestiques dans une maison de l'avenue Junot, et des inconnu·es qui peinent sans doute à payer leurs loyers. Ainsi, les niveaux de vie des artistes devraient être pris en considération pour les positionner dans l'espace social, mais en l'absence de source précise pour les saisir, une approche spatiale et par les types d'immeubles est une solution certes imparfaite mais qui permet de les approcher. Il est possible que leur situation ait changé entre les années où les étudie Isabelle Pawlotsky et 1926 : leurs adresses ne révèlent en tout cas pas une appartenance spécifique aux classes populaires.

Les artistes ne sont pas répartis uniformément dans l'espace du quartier : particulièrement présent·es dans les IRIS GC10 et GC11, où ils et elles représentent plus de 6 % de la population active contre 2,2 % dans l'IRIS GC13, le plus populaire, leur présence est soit liée à l'habitat bourgeois qui intègre leurs ateliers, soit à l'habitat plus ancien des rues du Vieux Montmartre.

Carte 5.2 : Répartition spatiale des artistes, 1926.



Source : Listes nominatives 1926,Archives de Paris,D2M8 296,D2M8 297,D2M8 298,traitement par l'auteur.

Dans certaines rues, on peut observer des liens entre habitat bourgeois et présence artistique. En particulier, dans les rues les plus récentes comme la rue Simon Dereure, où les artistes représentent 9,7 % des actif·ves, l'avenue Junot où ils et elles représentent 8,6 % des actif·ves et la rue Caulaincourt où le chiffre s'élève à 8,3 % des actif·ves. Dans les rues plus anciennes, la présence des artistes peut être significative, comme rue Girardon (9,5 %), rue Tourlaque

(8,7 %), rue Norvins (8,2 %) et rue Lepic (7,3 %), mais elle est moins liée à une forme nouvelle de l'habitat : ces artistes sont sans doute les héritièr·es de celles et ceux remarqué·es par Isabelle Pawlotsky. On peut alors supposer que les artistes des nouveaux logements ont des styles de vie plus bourgeois que celles et ceux des plus anciens. Le croisement des types d'immeubles et des professions confirme une répartition qui plaide en faveur de l'étude de la matérialité de l'habitat, pour caractériser les styles de vie. Alors que l'habitat semi-bourgeois – avec la nuance qu'on peut y apporter en termes de niveau d'équipement entre les immeubles sur rue et sur cour – accueille 75,8 % des habitant·es du quartier en 1926, plus de 80 % des artistes résident dans ce type d'immeubles, contre moins de 20 % dans les immeubles populaires. Une fois encore, le rôle des propriétaires, qui décident des formes matérielles de l'habitat, est à souligner dans la construction locale du peuplement : en décidant de produire des ateliers dans les immeubles semi-bourgeois, ils et elles participent à leur présence et contribuent à fabriquer la réputation artistique de Montmartre. Peut-être cette stratégie est-elle aussi appuyée sur une forte présence d'artistes qui précède. La coloration plus bourgeoise des IRIS GC10 et GC11 face au reste du quartier peut aussi être confirmée par l'étude d'une autre population spécifique.

iii. Les domestiques : suivre la bourgeoisie à travers son style de vie

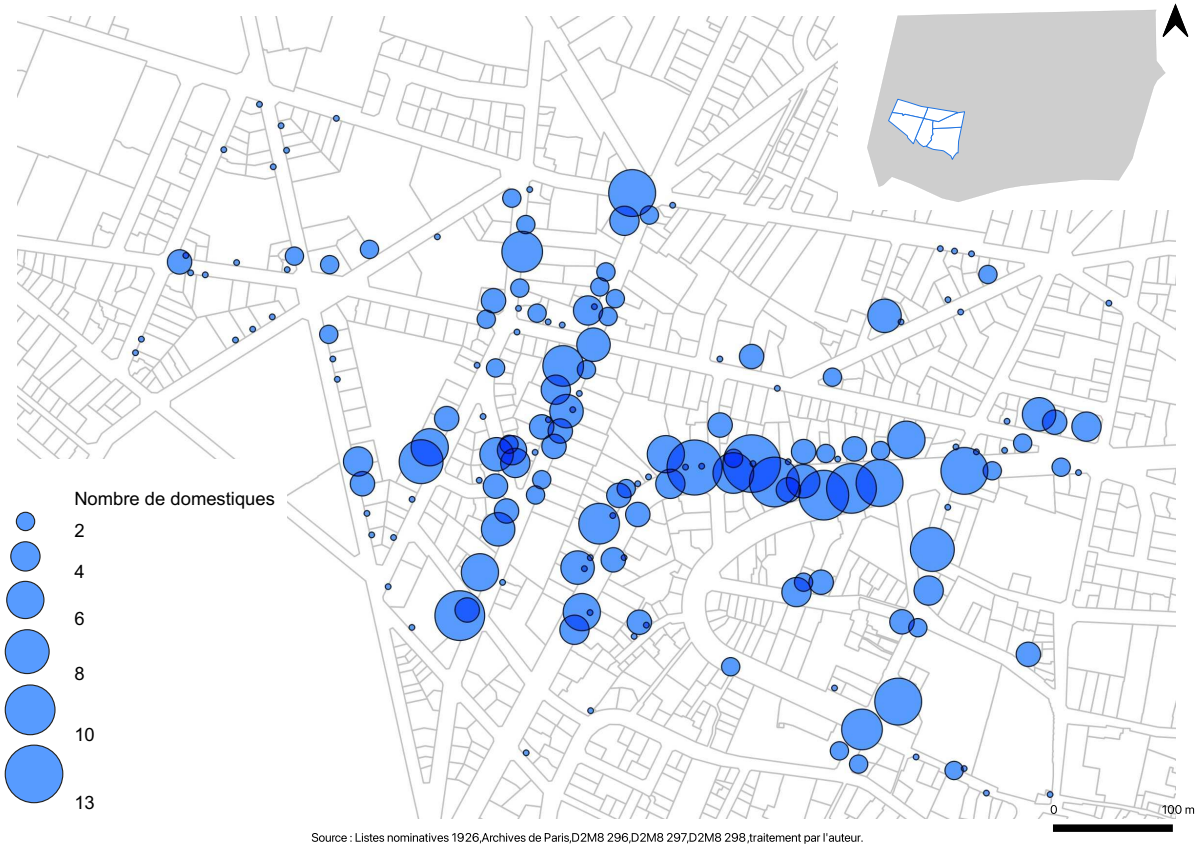
À l'échelle du quartier, les domestiques, c'est-à-dire les personnes chargées des tâches domestiques pour le compte d'une famille et logées par elle – souvent dans les chambres des derniers étages des immeubles – représentent 2,4 % des habitant·es ou 4,1 % de la population active[566]. Ici, pas besoin de rapprocher la typologie des immeubles et les adresses des domestiques puisqu'elles signalent nécessairement la présence d'un ménage bourgeois. En moyenne dans le quartier, 5,5 % des foyers font appel au service d'une domestique – les foyers qui en emploient plusieurs sont rares – mais encore une fois, ce chiffre cache de fortes disparités en fonction des IRIS. Nous retrouvons les deux blocs contrastés, avec d'une part les IRIS GC7, GC10 et GC11 où respectivement 8 %, 9 % et 7,5 % des foyers emploient des domestiques ; d'autre part, les IRIS GC12, GC13 et GC14 où respectivement 5 %, 1,8 % et 2,7 % des foyers y ont recours. Le taux relativement faible de foyers employant une domestique dans GC11 est révélateur d'un changement urbain et social en cours : comme nous l'avons montré dans le chapitre précédent, le percement de l'avenue Junot et l'éradication du maquis prennent du temps. En 1926, les immeubles et hôtels particuliers destinés aux populations les plus aisées ne sont, pour la plupart, pas encore achevé. Néanmoins, ces taux à l'échelle de l'IRIS masquent

[566] Compte tenu de la proportion de femmes exerçant ces fonctions, à savoir 96,5 %, nous préférerons parler de domestique au féminin.

aussi des différences fortes entre les rues. Ainsi, les rues de la Fontaine-du-But, des Cottages, Darwin, situées entre GC12 et GC13, la rue Étex (GC7), et la place Jean-Baptiste Clément (GC11), ne comptent aucune domestique logée par ses employeur·ses. Les rues Tourlaque, Carpeaux, Francoeur, Lepic, Coysevox, Marcadet et des Saules, situées sur tout l'espace du quartier en comptent un nombre d'au moins 4 points inférieurs à la moyenne du quartier. Les rues Joseph de Maistre, Armand Gauthier, Duhesme et Lamarck en comptent un nombre significativement inférieur à la moyenne, mais s'en rapprochent davantage. Les rues Eugène Carrière, Félix Ziem, Girardon et Saint-Vincent, dans GC7 et GC11 présentent des taux légèrement supérieurs à celui du quartier, mais en restent relativement proches. Les rues où les domestiques sont les plus nombreuses sont situées dans GC10, GC11, voire GC7 : il s'agit des rues de l'Abreuvoir et Damrémont, dont environ 9 % des foyers recourent à une domestique. Plus encore, les rue Caulaincourt, Simon Dereure et Norvins atteignent quant à elles entre 10,5 et 13,5 % des foyers. L'avenue Junot culmine avec un chiffre particulièrement élevé : 37 % de ses foyers emploient une domestique. Le cas de la rue Lucien Gaulard est intéressant également, car cette rue ne compte qu'un seul immeuble, habité par des classes supérieures, immeuble dans lequel 60 % des foyers logent du personnel de maison. Une rapide observation du peuplement de l'immeuble permet de mieux caractériser ses habitant·es : le premier ménage vivant au rez-de-chaussée, est modeste, composée d'une employée de bureau, d'une employée de commerce et d'un apprenti monteur. Il fait face au ménage de la concierge, dont l'époux est gardien de la paix. Les premiers appartements bourgeois sont occupés d'une part par une femme inactive, qui déclare une cuisinière et une bonne et vit avec son fils, fondé de pouvoir et son épouse. Viennent ensuite un capitaine de corvette, un industriel, un médecin, un chef de bureau, un directeur d'assurances, un fabricant, un architecte, un ingénieur et un ingénieur électrique. En dehors de l'ingénieur électrique, tous vivent avec leur épouse inactive et bien souvent avec des enfants. Un dernier ménage est composé d'une employée de commerce et de sa mère, cuisinière : la cheffe de ménage est en fait une femme seule, signalée comme absente, dont on ignore la profession. Les ménages de l'ingénieur électrique, du directeur d'assurances, du chef de bureau et du capitaine de corvette ne déclarent pas de domestique cette année-là. Un dernier ménage composé d'un couturier, de son épouse inactive et d'une domestique complète l'immeuble : compte tenu des positions sociales de ses voisin·es et de l'emploi d'une domestique, on suppose qu'il s'agit plutôt d'un couturier reconnu travaillant pour une grande maison, que pour un sous-traitant quelconque. La présence de la domesticité dans la majorité des foyers de l'immeuble complète donc l'approche urbaine – immeuble de type semi-bourgeois – et l'analyse de la composition sociale. Antoine Prost les positionne dans les classes populaires les plus basses.

Leurs conditions de vie sont particulièrement difficiles, mais elles jouent un rôle dans la transmission et le respect des valeurs bourgeoises : tampon entre les classes populaires et la bourgeoisie, elles aspirent à l'ascension sociale et réussissent souvent à se retirer dans leur région d'origine avec des économies, car, logées, leurs frais sont limités[567]. Leur concentration géographique est en fait davantage le signe de l'entre-soi bourgeois que d'une concentration de la pauvreté, comme le montre la carte suivante, rapportée à ce qu'on connait des caractéristiques de l'habitat.

Carte 5.3 : Répartition spatiale des domestiques, 1926.



Source : Listes nominatives 1926,Archives de Paris,D2M8 296,D2M8 297,D2M8 298,traitement par l'auteur.

Les domestiques sont particulièrement présentes rue Caulaincourt, avenue Junot, ainsi que rue Damrémont. Leur présence est plus marginale dans les autres rues, même si on en compte quelques-unes dans presque toutes les rues : leur concentration est tout de même particulièrement apparente dans certains sous-espaces du quartier, notamment les IRIS GC10 et GC11, dans une moindre mesure, GC7 : elle est corrélée à la matérialité urbaine, en ce que ce sont les IRIS qui regroupent les immeubles les mieux équipés.

Parmi les caractéristiques du ménage bourgeois on observe donc : la présence d'une ou de plusieurs domestiques ; une profession bien positionnée dans l'espace social pour le chef de

[567] Anne Martin-Fugier, *La place des bonnes : la domesticité féminine à Paris en 1900*, Paris, Perrin, 2004, 377 p.

ménage, s'il travaille ; et l'inactivité de l'épouse. Le fait pour les femmes de ne pas travailler ne signifie pourtant pas une appartenance automatique à la bourgeoisie : il s'agit en effet d'une situation observée dans des profils de ménages très différents, aussi, l'approche par l'habitat peut permettre d'affiner les positions sociales des ménages concernés.

iv. Où vivent les inactif·ves ?

Nous avons déjà évoqué la question de l'inactivité et des difficultés que cette question pouvait poser pour caractériser le peuplement du quartier. Ici, le croisement de la typologie des immeubles et du statut d'emploi va produire une approximation du statut social des inactif·ves. Nous considérons dans ce contexte que les inactif·ves vivant dans un immeuble semi-bourgeois peuvent être considéré·es comme des classes moyennes, tandis que celles et ceux qui vivent dans les immeubles faubouriens populaires doivent être considérés comme membres des classes populaires. C'est une autre manière de produire un classement *a posteriori* des habitant·es du quartier et d'étudier la stratification sociale locale[568].

De même que pour les artistes, la répartition des seul·es inactif·ves dans les types d'immeubles montre leur surreprésentation dans l'habitat semi-bourgeois, à hauteur de 79 % contre 21 % dans l'habitat populaire. À titre de comparaison, les ouvrièr·es sont à l'inverse surreprésenté·es dans les immeubles populaires, puisque 38 % d'entre elles et eux vivent dans des immeubles populaires contre 62 % dans les immeubles semi-bourgeois : c'est plus que la moyenne du quartier où 24,2 % seulement des habitant·es résident dans un immeuble populaire. Les artisan·es et patron·nes sont un peu plus représenté·es dans l'habitat semi-bourgeois, à hauteur de 72 %, ils et elles se rapprochent de la moyenne. Pour revenir sur les inactif·ves, la prise en compte des enfants en âge d'aller à l'école fait légèrement diminuer la surreprésentation dans l'habitat semi-bourgeois, qui passe de 79 % à 77 % pour l'ensemble des inactif·ves. En considérant seulement les enfants, le chiffre de résidents dans les immeubles semi-bourgeois, à hauteur de 72,5 % passe en dessous de la moyenne du quartier, ce qui confirme le fait que les habitant·es les moins bien logé·es ne sont pas nécessairement celles et ceux qui ont le moins d'enfants, contrairement à ce qu'affirmait Antoine Prost. En prenant en compte la matérialité de l'habitat, on peut dont réintégrer une partie des inactif·ves dans les classes moyennes, ce qui produit une augmentation de leur poids dans la population d'ensemble du quartier. Cependant, il faudrait affiner à l'échelle de la parcelle pour obtenir une analyse plus précise, mais nous ne

[568] Juliette Hontebeyrie et Paul-André Rosental, « Ségrégation sociale de l'espace et dynamiques longues de peuplement : La rue Wacquez-Lalo à Loos (1866-1954). » dans Yves Grafmeyer et Francine Dansereau (eds.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 1998, p. 73-100.

disposons pas des données nécessaires. Compte tenu de la différenciation de l'habitat entre les immeubles sur cour et sur rue, ainsi que dans les derniers étages des immeubles semi-bourgeois quand ils ne disposent pas de chambres de service, il faudrait notamment prendre en compte ce paramètre, pour discriminer les inactif·ves qui habitent dans les immeubles sur cour, aux derniers étages et aux rez-de-chaussée, et les intégrer ainsi aux classes populaires. Comme les inactif·ves, les employé·es sont une population qui ne peut pas être complètement positionnée dans l'espace social par sa seule appartenance professionnelle, souvent trop floue.

v. Style de vie et localisation des employé·es

Nous l'avons vu, la présence des artisan·es et commerçant·es ainsi que d'ouvrièr·es plutôt qualifié·es, généralement travaillant dans l'artisanat, et donc en partie lié·es aux premiè·res, est importante dans le quartier. Prises ensemble, ces trois catégories rassemblent en effet près de 27 % de la population active. Mais une autre population se détache particulièrement, celle des salarié·es des bureaux et activités tertiaires, qui représentent environ 35 % de la population active[569]. Nous employons le terme « employé.e » au sens large ici, incluant des professions de petits cols blancs qui ne se désignent pas toujours comme employé·es dans les listes nominatives, mais qui peuvent être inclus·es dans ce groupe, par exemple les comptables et autres sous-chef·fes de bureau ou voyageur·ses de commerce. Ce groupe social est particulièrement délicat à aborder quant à sa position dans l'espace social, car il est vaste et surtout mal défini, mais il se « reconnaît une position sociale supérieure à celle des ouvriers »[570]. Il fait l'objet de discussions régulières dans la littérature : les questions principales sont, en effet, celles de son intégration aux « classes moyennes » ainsi que de ses différences, notamment en termes de styles de vie, par rapport aux ouvrièr·es. Dans un article de 1996 qui porte sur la question des employé·es, Delphine Gardey présente l'évolution des réalités de ce groupe au tournant des XIX^e^ et XX^e^ siècles, en soulignant entre autres la féminisation des professions et sa conséquence sur le groupe[571]. Elle revient sur la littérature, citant notamment, parmi les premiers à se pencher sur ce groupe, le travail de Maurice Halbwachs. Ce dernier, en s'intéressant aux budgets des ménages, souligne la différence de la répartition des budgets des familles d'ouvrièr·es et d'employé·es, illustration particulièrement précise des styles de vie. Si

[569] Nous écartons ici les professions les mieux situées dans l'espace social, telles que les inspecteurs d'assurances, directeurs contentieux ou autres chefs de bureau, classées parmi les classes supérieures ou le haut des classes moyennes.
[570] J. Le Yaouanq, *Les structures sociales de la France de 1815 à 1945*, *op. cit.*, p. 103.
[571] Delphine Gardey, « Du veston au bas de soie : identité et évolution du groupe des employés de bureau (1890-1930) », *Le Mouvement social*, 1996, n° 175, p. 55-77.

les écarts de revenus peuvent ne pas être très importants, les choix de consommation dessinent des différences significatives[572]. Monique de Saint-Martin et Pierre Bourdieu vont au-delà des conclusions de Maurice Halbwachs : l'enquête sur les goûts et leur distribution sociale met en lumière la frontière qui existe entre ces deux catégories quant au rapport à la culture légitime[573]. Moins focalisés sur les styles de vie, mais davantage sur les effets des transformations urbaines sur la ségrégation socio-spatiale, Loïc Bonneval et François Robert soulignent l'embourgeoisement de quelques rues de la Presqu'île lyonnaise en constatant l'augmentation des classes moyennes salariées, dans lesquelles ils intègrent les employé·es, tout en appelant à la prudence quant à cette catégorie, car elle regroupe des réalités sociales très différentes[574]. Jean-Luc Pinol quant à lui rappelle que les chances d'ascension sociale ne sont pas partagées équitablement entre les enfants d'employé·es et d'ouvrièr·es, au détriment des seconds. Il montre toutefois que ces chances d'ascension tendent à se réduire au fil du temps[575]. Enfin, Jürgen Kocka, dans un ouvrage qui leur est consacré, s'intéresse à la catégorie en tant que telle dans l'Allemagne de la fin du XIX^e^ et du XX^e^ siècle. Dans sa préface à l'édition française, il éclaire le débat de façon particulièrement intéressante : la position sociale des employé·es en Allemagne n'est pas identique à celle occupée dans d'autres pays d'Europe, mais dans toutes les sociétés modernes, il existe une distinction entre les travailleur·ses manuel·les et non-manuel·les. Il insiste particulièrement sur la plus grande difficulté de contrôler le travail des employé·es face à celui des ouvrièr·es et met en valeur des éléments qui participent à la production des distinctions entre les deux : « le travail de bureau et les autres activités effectuées par les employés sont en général moins bruyantes et plus propres et moins fatigantes que le travail physique de l'agriculture ou des secteurs productifs »[576]. C'est bien cette définition que nous mobilisons ici. Jürgen Kocka montre notamment que, même si les différences statutaires – particulièrement marquées en Allemagne – ont eu tendance à s'amenuiser au fil du XX^e^ siècle, les représentations à l'égard des employé·es ont perduré. Revenant enfin sur les styles de vie et les comportements, il souligne le faible nombre d'enfants des employé·es – dont on peut supposer qu'elles ont des liens avec les chances d'ascension sociale mises en valeur par Jean-Luc Pinol – et évoque leur rapport à l'esthétique.

[572] M. Halbwachs, *L'Évolution des besoins dans les classes ouvrières*, *op. cit.*
[573] Monique de Saint Martin et Pierre Bourdieu, « Anatomie du goût », *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, 1976, vol. 2, n° 5, p. 2-81.
[574] L. Bonneval et F. Robert, *De la rente immobilière à la finance*, *op. cit.*
[575] Jean-Luc Pinol, *Les mobilités de la grande ville : Lyon fin XIXe - début XXe*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1991, 431 p.
[576] J. Kocka, *Les employés en Allemagne, 1850-1980*, *op. cit.*, p. 9.

Ainsi, qu'il s'agisse de styles de vie, de comportements démographiques, de conditions de travail, de répartition dans les espaces urbains ou encore des représentations qui leur sont associées, les travaux mentionnés s'accordent pour souligner des différences entre employé·es et ouvrièr·es. Pour ceux qui étudient l'après Seconde Guerre mondiale, ils mettent aussi en valeur le déclassement progressif des employé·es qui se prolétarisent, processus qu'on peut déjà voir en germe dans les cohortes étudiées par Jean-Luc Pinol, dont les plus récentes ont de moindres chances d'ascension que les plus anciennes[577]. En 1926, cependant, on peut convenir d'un statut social qui diffère entre les employé·es et les ouvrièr·es : la plupart des second·es sont inclu·es dans les classes populaires, tandis que les premiè·res peuvent prétendre à l'intégration des « classes moyennes », même si leur statut social est moins prestigieux que lors de la seconde moitié du XIX^e^ siècle. Mais, dans le quartier, comme dans la littérature consacrée au sujet, les réalités des employé·es sont en fait très différentes les unes des autres. Entre un « employé » logé avec son épouse inactive dans un appartement de 4 pièces au 43, rue Caulaincourt, immeuble semi-bourgeois de GC10, qui emploie une domestique et s'acquitte d'un loyer de plus de 2 000F[578] et une « employée » logée avec son époux chauffeur dans un appartement de 2 pièces sans confort au 171, rue Marcadet, immeuble faubourien populaire de GC13, qui s'acquitte d'un loyer aux alentours de 200F[579], on comprend bien qu'une même appellation peut renvoyer à des conditions matérielles d'existence très différentes.

Aussi, pour revenir à l'introduction de ce chapitre, prendre en compte la matérialité de leur habitat est une manière de catégoriser les employé·es et de proposer une autre manière de les intégrer aux classes moyennes ou aux classes populaires. Caroline Varlet souligne d'ailleurs l'importance de prendre en compte les équipements et l'organisation interne des logements et des immeubles à loyers modérés, qui sont destinés aux classes moyennes : affiner la description des logements et leur équipement en « confort moderne » permet de comprendre s'ils sont destinés plutôt aux franges supérieures de ces dernières, les « travailleurs intellectuels », ou aux franges inférieures, les « petits salariés modestes », différents de la population cible des HBM[580]. De façon similaire, celles et ceux du quartier qui habitent dans les immeubles semi-bourgeois nouvellement construits, disposant pour la plupart de toilettes individuelles dans les

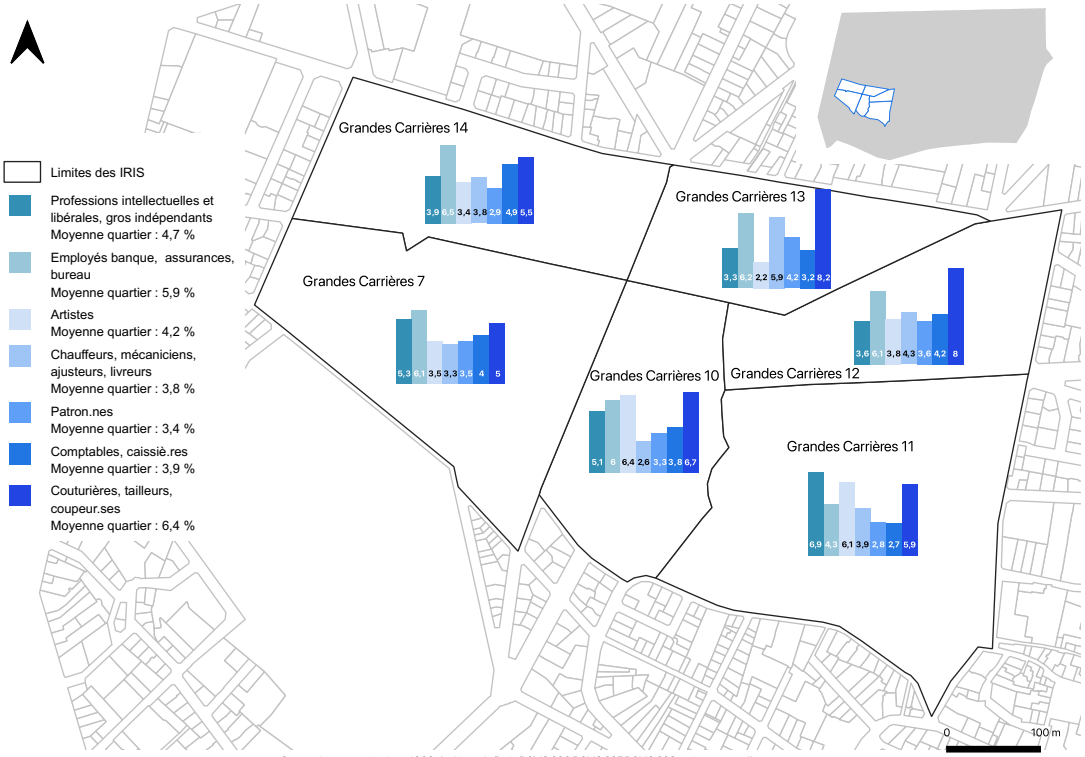
[577] J.-L. Pinol, *Les mobilités de la grande ville*, *op. cit.*
[578] BHVP, dossier documentaire, rue Caulaincourt, 4-TOP-00609, et listes nominatives de 1926 pour le XVIII^e^ arrondissement, AP, D2M8 296.
[579] BHVP, dossier documentaire, rue Marcadet, 4-TOP-01796 et listes nominatives de 1926 pour le XVIII^e^ arrondissement, AP, D2M8 298.
[580] C. Varlet, « Portrait de groupe. Classe moyenne et logement social dans le Paris de l'entre-deux-guerres. », art cit.

appartements, pourront ainsi intégrer les classes moyennes, tandis que celles et ceux qui vivent dans les immeubles faubouriens sans confort rejoindront les classes populaires. 80 % d'entre elles et eux occupent un logement situé dans un immeuble semi-bourgeois, contre 20 % dans un immeuble populaire : rappelons que la répartition d'ensemble pour le quartier fait état d'un chiffre s'élevant à 75,8 % pour l'habitat semi-bourgeois, 24,2 % pour l'habitat populaire. Comme pour les inactif·ves, cette distinction mériterait d'être affinée en fonction des types de logements réellement occupés – au-delà des façades d'immeubles –, et elle ne vise pas à nier des différences entre ouvrièr·es et employé·es : elle permet toutefois de rapprocher certain·es de la condition populaire par une forme d'objectivation de leurs conditions de vie.

*

Les résultats tirés de l'analyse du peuplement font donc ressortir un quartier où de nombreuses personnes ne travaillent pas. Parmi celles qui travaillent, les petit·es cols blancs ainsi que les petit·es indépendant·es ressortent comme les populations dominantes : à rebours de la réputation populaire du XVIII^{e} arrondissement, ce sont plutôt les classes moyennes qui s'imposent. Cette conclusion n'est cependant pas valable de la même façon dans tous les sous-espaces du quartier, comme nous l'avons montré. À un bloc d'IRIS plutôt dominé par les classes moyennes et avec une représentation non négligeable des classes supérieures – GC7, GC10 et GC11 –, caractérisé par un bâti plutôt semi-bourgeois, s'oppose un bloc dominé par les classes populaires, avec une importante présence de classes moyennes, des classes supérieures quasiment absentes et un bâti de plus faible qualité – GC12, GC13 et GC14 –, qui sera en partie remplacé dans le cadre du renouvellement urbain. La carte qui suit illustre cette opposition à travers certaines professions emblématiques :

Carte 5.4 : Répartition spatiale de professions par IRIS, 1926[581].



Résultats présentés en pourcentages, saisie, traitement et cartographie par l'auteur.

L'étude du peuplement a montré l'intérêt de prendre en compte la matérialité urbaine comme indice de la position sociale des individus. Même si on ne peut affirmer un alignement systématique de ces deux éléments, il s'agit d'un indice pertinent pour une première approche des positions sociales, en tout cas pour une analyse statistique complémentaire des listes nominatives. Ces dernières se sont révélées, malgré leurs quelques limites, particulièrement précieuses et ont permis un dialogue avec des travaux précédents, comme ceux d'Antoine Prost. Étrangè·res, artistes, domestiques d'une part, mais aussi inactif·ves et « employé·es » ont permis de conforter l'idée d'un quartier moins populaire qu'il n'y parait, mais leur répartition spatiale, associée aux caractéristiques de l'habitat, permet de confirmer l'existence de sous-espaces différenciés au niveau local.

[581] Les effectifs sont proches : 397 pour les patron·nes, 449 pour les chauffeurs, mécaniciens ; 459 pour les comptables et caissièr·es ; 499 pour les artistes ; 552 pour les professions intellectuelles et libérales ; 697 pour les employé·es de banque, d'assurances et de bureau ; 756 pour les couturières, tailleur·ses et coupeur·ses. Les regroupements de professions ont été choisis pour la proximité de leurs effectifs.

CONCLUSION

Ce chapitre a analysé la composition sociale du quartier en prenant en compte la manière dont les différentes populations se répartissaient dans l'espace, ainsi que la manière dont les formes urbaines – et donc les choix des investisseur·ses – se traduisaient dans le peuplement. À travers des sources diverses – actes de mariage, listes électorales puis listes nominatives – dont les limites ont été discutées, nous avons montré comme cet espace se densifie au début du XX^{e} siècle, tandis que quelques habitant·es sont déjà présent·es peu de temps auparavant, et surtout sa spécialisation vers les classes moyennes du tertiaire. La prise en compte de populations et de formes d'habitat spécifiques ont permis de mobiliser les listes nominatives de façon plus fine que leur simple traitement démographique et statistique : à travers ces résultats et leur confrontation aux éléments présentés dans la première partie, nous avons confirmé la différenciation sociale de l'habitat et la manière dont cette différenciation se traduit dans le peuplement, au-delà de ses conséquences sur l'espace urbain et les prix des logements. On retrouve donc l'homologie entre haut du quartier, où les populations les mieux positionnées vivent dans les logements les plus confortables ; et bas du quartier où les populations les plus défavorisées habitent dans les logements les plus petits et sans grand confort. Les transformations urbaines locales et les changements sociaux plus généraux ont-ils alors des conséquences sur l'évolution du peuplement ? C'est la question centrale à laquelle se consacre le prochain chapitre.

CHAPITRE 6. LE QUARTIER DES ANNÉES 1950 AUX ANNÉES 1990 : TRANSFORMATIONS URBAINES LIMITÉES ET ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES.

INTRODUCTION

« La rue Marcadet subit depuis plusieurs années l'assaut des Promoteurs privés […] transformant complètement [son] caractère urbain ancien » explique *L'Architecture d'aujourd'hui*, revue d'architecture au début des années 1970[582], renvoyant à un processus de transformation physique important qui touche la rue en question. En effet, la construction moderne est particulièrement concentrée dans cette rue du quartier, comme cela est visible sur la carte 6.1, car elle est intégrée à un plan municipal de rénovation au cours des années d'après Seconde Guerre mondiale. C'est d'ailleurs à partir de cette période que le contraste entre l'est et l'ouest parisien devient un objet de politique publique[583]. Le plan de Paris conservé par la Bibliothèque de l'Hôtel de Ville, dans les documents de Christian de la Malène, qui fut rapporteur général du budget de la Ville de Paris, député, puis premier adjoint, permet d'illustrer le découpage de la ville sur les enjeux de renouvellement urbain dès les années 1970. Ces enjeux

[582] Archives de la cité de l'architecture et du patrimoine (CAP), dossier 167 Ifa, 109/7.

[583] Voir par exemple le chapitre suivant, qui évoque les enjeux de rééquilibrer l'est par l'installation d'emplois tertiaires pour compenser le départ d'emplois industriels : Isabelle Backouche, « Mobilisations urbaines et histoire des vainqueurs. Le cas de l'axe nord-sud à Paris (1959-1976) » dans *La ville est à nous ! Aménagement urbain et mobilisations sociales depuis le Moyen-Âge*, Paris, Éditions de la Sorbonne, 2018, p. 263-284 ; voir aussi la publication suivante : Atelier Parisien d'Urbanisme, « Le plan programme de l'est de Paris », *Paris Projet*, 1983, L'aménagement de l'est de Paris, n° 27-28, 1983p. 8-38p.

s'inscrivent plus globalement dans ceux du réaménagement de la région parisienne qui commence dans les années 1950, portées notamment par Pierre Sudreau et Paul Delouvrier[584].

Figure 6.1 : Plan des zones à rénover, Paris, années 1970.



Source : Bibliothèque de l'Hôtel de Ville (désormais BHdV), Papiers Christian de la Malène, 1960-1983. Ms 1452-1472 : Rénovation et aménagement de Paris, 1960-1973.

La partie ouest du XVIII[e] arrondissement est moins concernée que sa partie est, bien que quelques zones soient considérées comme à rénover, de façon non urgente : c'est le cas de l'espace situé au nord de la rue Marcadet, que nous avons signalé en bleu sur la carte précédente. En fait, une large partie de l'arrondissement figure parmi les espaces à rénover selon les pouvoirs publics, à l'exception de son centre caractérisé d'une part par la butte Montmartre, exclue du fait de sa protection patrimoniale, d'autre part, par des voies bordées d'immeubles haussmanniens ou post-haussmanniens. En dehors de la volonté de réaménager Paris et la région parisienne, de moderniser l'habitat et les voies de communication, nous ignorons les conditions précises de la production de cette carte et les critères retenus pour délimiter les zones, ainsi que leur degré de priorisation.

Ce chapitre vise à décrire des bouleversements urbains et des évolutions socio-démographiques caractérisant le quartier dans la seconde moitié du XX[e] siècle. Ces évolutions sont inscrites dans les transformations de l'appareil productif et de la structure sociale française : massification scolaire, mobilité sociale, tertiairisation de l'économie, amélioration des conditions de

[584] Loïc Vadelorge, « Les projets de Delouvrier : changement d'échelle ou restructuration de la région parisienne ? » dans *Agrandir Paris, 1860-1970*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2012, p. 357-371.

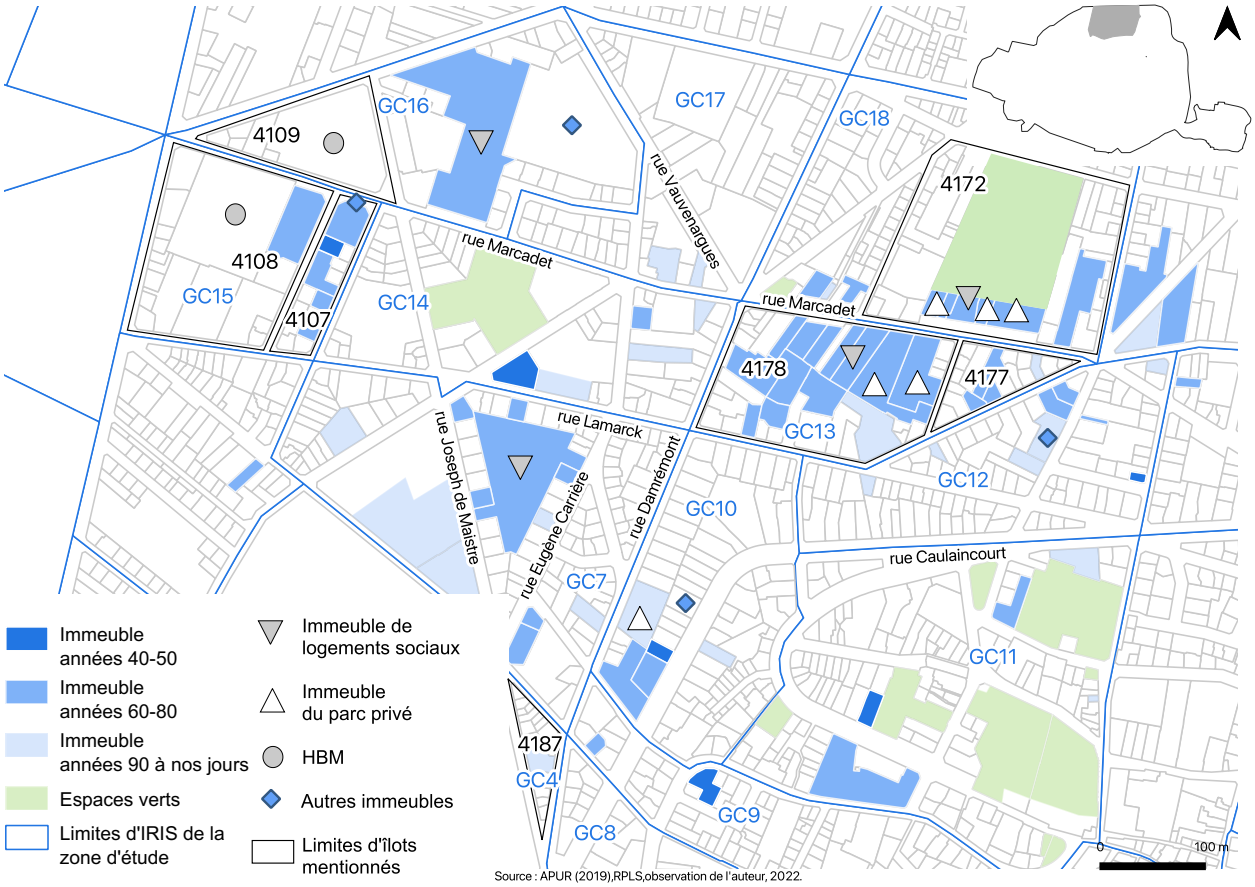
logement, développement de l'État providence[585]… La question qui guide ce chapitre est notamment inspirée des travaux d'Henri Coing ou Pierre Gilbert, qui montrent comment les transformations urbaines viennent bouleverser l'espace physique, réformer le peuplement et perturber les relations sociales à deux époques et dans deux contextes urbains contrastés, pour l'un, un quartier ouvrier traditionnel[586], pour l'autre, un grand ensemble de banlieue[587]. Sans prétendre observer l'ensemble des effets de la réforme de l'espace qu'analysent les travaux précédents, nous interrogeons la transformation de certains sous-espaces du quartier et surtout l'évolution du peuplement en parallèle. Il s'agit notamment de se pencher sur quelques îlots concernés par le renouvellement urbain : ont-ils une composition sociale ou une morphologie urbaine fondamentalement différents de celles de leurs voisins ? Nous formulons ainsi l'hypothèse selon laquelle l'état du bâti n'est pas le seul critère retenu pour sélectionner les espaces à rénover, comme cela a pu être observé dans d'autres contextes[588].

Nous serons ainsi amenés à évoquer la rue Marcadet notamment, avec les îlots 4178 et 4172, mais aussi, dans une moindre mesure les îlots 4107 et 4187, la rue Damrémont et les HBM des îlots 4108 et 4109. La concentration spatiale du renouvellement, les réaménagements urbains qu'il engendre (le square Léon Serpollet, par exemple, dans l'îlot 4172), ou à l'inverse les opérations plus limitées rue Damrémont permettent une analyse des transformations urbaines. Les immeubles étudiés sont donc choisis pour leur fort impact, notamment en termes de paysages urbains, ainsi que parce que les dossiers de permis de construire déposés pour ces immeubles fournissent une documentation riche, permettant d'illustrer les transformations[589].

L'étude du peuplement du quartier et son évolution complète l'approche du chapitre : elle permet de montrer l'exclusivité sociale grandissante de cet espace, encore en germe dans l'immédiat après-guerre, mais déjà prononcée dans les années 1990.

[585] Louis Chauvel, *Le destin des générations. Structure sociale et cohortes en France du XXe siècle aux années 2010*, Paris cedex 14, Presses Universitaires de France, 2010, 432 p.
[586] H. Coing, *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n°4 (Paris 13e)*, *op. cit.*
[587] P. Gilbert, *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine : transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, *op. cit.*
[588] I. Backouche, *Paris transformé, le Marais 1900-1980*, *op. cit.*
[589] C'est particulièrement le cas des immeubles des 161 et 160-164, rue Marcadet, qui présentent des dossiers fournis, composés notamment de photographies des anciens immeubles qu'ils ont remplacés.

Carte 6.1 : Principaux espaces et immeubles touchés par le renouvellement urbain à partir des années 1950[590].



[590] Les numéros d'îlots utilisés sont ceux du recensement de 1954. La carte 6.2 présente les îlots.

I- DE NOUVEAUX IMMEUBLES DANS UN VIEUX QUARTIER

Le renouvellement urbain peut être considéré comme une forme « spontanée » de transformation urbaine, de reconstruction de la ville sur elle-même[591] au fur et à mesure de l'évolution de ses usages et des initiatives privées, notamment. Mais les modalités d'intervention sur la ville sont ancrées dans des périodes spécifiques : de l'haussmannisation à la rénovation, en passant par le développement urbain périphérique jusqu'à la revitalisation ou la réhabilitation. Les mots utilisés pour décrire ces opérations de transformation sont également inscrites dans des temporalités spécifiques, qui correspondent notamment à un encadrement législatif : Isabelle Backouche en fait un historique précis dans un ouvrage consacré à l'aménagement urbain des centres-villes[592]. Les opérations locales étant sporadiques, nous emploierons le terme générique de renouvellement urbain pour les décrire. Cependant, le terme « rénovation » étant parfois mobilisé par la documentation administrative, nous pourrons ponctuellement y faire référence, de même qu'à celui de régénération. Les sources mobilisées pour faire cette histoire locale sont révélatrices de l'impact limité du renouvellement : alors qu'elles sont nombreuses pour l'histoire de la deuxième moitié du XX^e^ siècle, car l'administration produit beaucoup de documents pour enquêter, planifier et enfin transformer la ville[593], seuls les permis de construire révèlent quelques éléments des transformations locales.

Au cours du XX^e^ siècle, le développement de la banlieue parisienne est considérable et largement structuré par les pouvoirs publics, comme en témoignent les villes nouvelles[594]. L'action publique n'ignore pas la capitale pour autant : la création administrative et la gestion des îlots dits insalubres[595], leur remplacement par les HBM, comme l'îlot 9 de Clignancourt (XVIII^e^ arrondissement), le bouleversement des quartiers de l'est parisien comme Belleville ou la place des Fêtes (XIX^e^ et XX^e^ arrondissements), la place d'Italie ou l'îlot 4 Jeanne d'Arc (XIII^e^ arrondissement), sont autant d'exemples du renouvellement urbain sans cesse à l'œuvre dans la capitale, selon des modalités variables. Tandis que les quartiers de l'est que nous venons d'évoquer sont largement touchés par la rénovation urbaine, c'est la réhabilitation qui

[591] Yves Jégouzo, « La notion de renouvellement urbain », *Cahiers du GRIDAUH*, 2014, vol. 27, n° 4, p. 13-24.
[592] Isabelle Backouche, *Aménager la ville : les centres urbains français entre conservation et rénovation ; (de 1943 à nos jours)*, Paris, A. Colin, 2013, 478 p voir notamment le chapitre 5 « Abords et rénovation urbaine ».
[593] Annie Fourcaut et Loïc Vadelorge, « Où en est l'histoire urbaine du contemporain ? », *Histoire urbaine*, 2011, vol. 32, n° 3, p. 137-157.
[594] Loïc Vadelorge, « Les politiques de peuplement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée » dans *Vivre à l'est de Paris : inégalités, mobilités et recompositions socio-spatiales*, Paris, L'Oeil d'or, 2019, p. 59-77.
[595] Claire Lévy-Vroelant, « Le diagnostic d'insalubrité et ses conséquences sur la ville : Paris 1894-1960 », *Population*, 1999, p. 707-743.

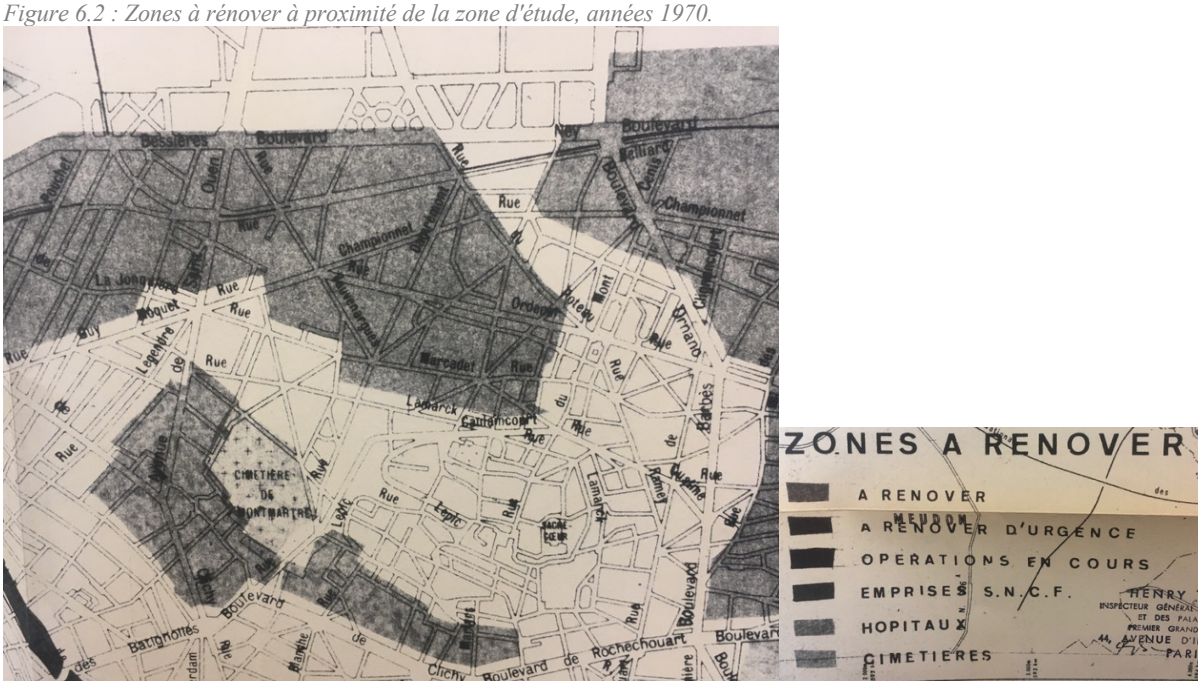
transforme d'autres espaces patrimonialisés comme le Marais[596]. Dans le quartier, l'initiative privée conduit des opérations de transformation qui sont inscrites dans diverses interventions de la puissance publique : le plan d'urbanisme de la Malène, mentionné en introduction et des déclarations d'utilité publique. Le plan en question, daté des années 1970, donne à voir la manière dont se répartissent les zones qui doivent faire l'objet d'une rénovation selon la municipalité parisienne. Les constructions qui remplacent le bâti dégradé présentent une amélioration significative de l'habitat : logements plus spacieux, équipements confortables, les normes de construction de l'après-guerre octroient incontestablement de meilleures conditions de vie à leurs habitant·es. Cependant, si les nouveaux standards de construction sont mis en œuvre de façon récurrente, ils ont un coût : Coing a montré l'impact sur le budget des ménages de l'installation dans les appartements nouvellement construits dans le XIII^{e} arrondissement[597]. Ce coût est évidemment d'autant plus important lorsque les loyers ou prix d'achat des appartements sont importants. Aussi, le renouvellement urbain conduit souvent à une augmentation du niveau social de la population, *a fortiori* lorsque ce sont des acteurs privés qui le mènent, comme c'est le cas rue Marcadet. Des bailleurs sociaux construisent pourtant quelques immeubles qui marquent aussi l'espace local. L'étude de quelques îlots particulièrement concernés par ce bouleversement urbain permet de confirmer que ce ne sont pas toujours les caractéristiques objectives de ces derniers qui emportent la décision de rénover.

1. Construction privée et renouvellement urbain : vers l'exclusion des classes populaires

Deux raisons expliquent selon nous l'impact limité du renouvellement urbain au niveau local. La première en est sans doute les caractéristiques du bâti au sortir de la Seconde Guerre mondiale : le parc immobilier est en majorité récent bien que le confort n'y soit pas maximal. La seconde en est l'action de l'association de protection de Montmartre, qui vient sanctifier le bâti faubourien de la butte. Pourtant, les plans de la Malène intègrent une partie du quartier dans les zones à rénover. L'espace compris au nord de la rue Lamarck et surtout la rue Marcadet y sont intégrées, bien qu'elles ne soient pas prioritaires face à d'autres espaces parisiens.

[596] I. Backouche, *Paris transformé, le Marais 1900-1980*, *op. cit.*
[597] H. Coing, *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n°4 (Paris 13e)*, *op. cit.*

Figure 6.2 : Zones à rénover à proximité de la zone d'étude, années 1970.



Source : BHdV, Papiers Christian de la Malène, 1960-1983. Ms 1452-1472 : Rénovation et aménagement de Paris, 1960-1973.

La partie nord du quartier a, dans ce contexte, été considérablement transformée. La rue Marcadet notamment, est incluse dans un plan de rénovation déclaré d'utilité publique. L'étude des opérations menées dans la rue sera complétée par la suite par l'observation d'une opération plus ponctuelle rue Damrémont.

a) La rue Marcadet sous « l'assaut des Promoteurs »[598]

La construction moderne est peu présente dans le quartier, mais particulièrement concentrée, notamment dans la rue Marcadet. Cette dernière, en plus des rues du Vieux Montmartre – Lepic, Girardon, Norvins, notamment – faisait partie des rares espaces véritablement construits et habités au moment du développement immobilier majeur du début du XX^{e} siècle. Mais contrairement à ces dernières, et malgré un bâti qui n'en diffère pas vraiment, la rue en question ne bénéficie pas de la protection liée au site de Montmartre, dont la limite bute sur la rue Caulaincourt, laissant donc à l'écart les espaces situés au nord de cette dernière. C'est ce qui explique que le renouvellement urbain prend des formes différentes sur la butte, protégée, valorisée pour son bâti faubourien ancien – qui connait réhabilitation ou restauration –, et la rue Marcadet, déconsidérée – qui connait des opérations de démolition et de reconstruction.

[598] CAP, dossier 167 Ifa, 109/7.

Le peuplement de ces espaces du quartier, n'est en fait pas si différent en début de période : la rue Marcadet est la plus ouvrière du quartier, son peuplement est proche des rues du Vieux Montmartre. Son bâti est alors composé essentiellement de petits immeubles, mais d'après les photographies disponibles, il ne semble pas beaucoup plus en péril que bien d'autres maisons, même s'il comporte des logements sans confort pour la plupart. La rue n'est pas incluse parmi les îlots insalubres[599], ni parmi les zones prioritaires pour la rénovation, ce qui rend la tâche de documenter son histoire plus délicate. Si les espaces qui font l'objet d'un traitement par l'administration produisent des archives c'est moins le cas pour les autres, malgré la catégorisation produite par le plan de rénovation de Christian de la Malène. La transformation des îlots de la rue Marcadet peut toutefois être documentée à travers les permis de construire et le bulletin municipal officiel de la Ville de Paris, qui en fait parfois mention dans ses débats. Elles renvoient largement à une volonté générale d'amélioration des conditions d'habitat, de normalisation de l'espace – logiques qui naissent dans la perspective fonctionnaliste et hygiéniste dont s'inspire la rénovation urbaine – mais aussi à une hausse significative du standing – et donc du prix – des logements construits[600]. Les deux cas d'étude explorés ici sont des vecteurs de renforcement de l'exclusivité sociale des lieux, une étape de plus dans la spécialisation du quartier vers le haut de l'espace social.

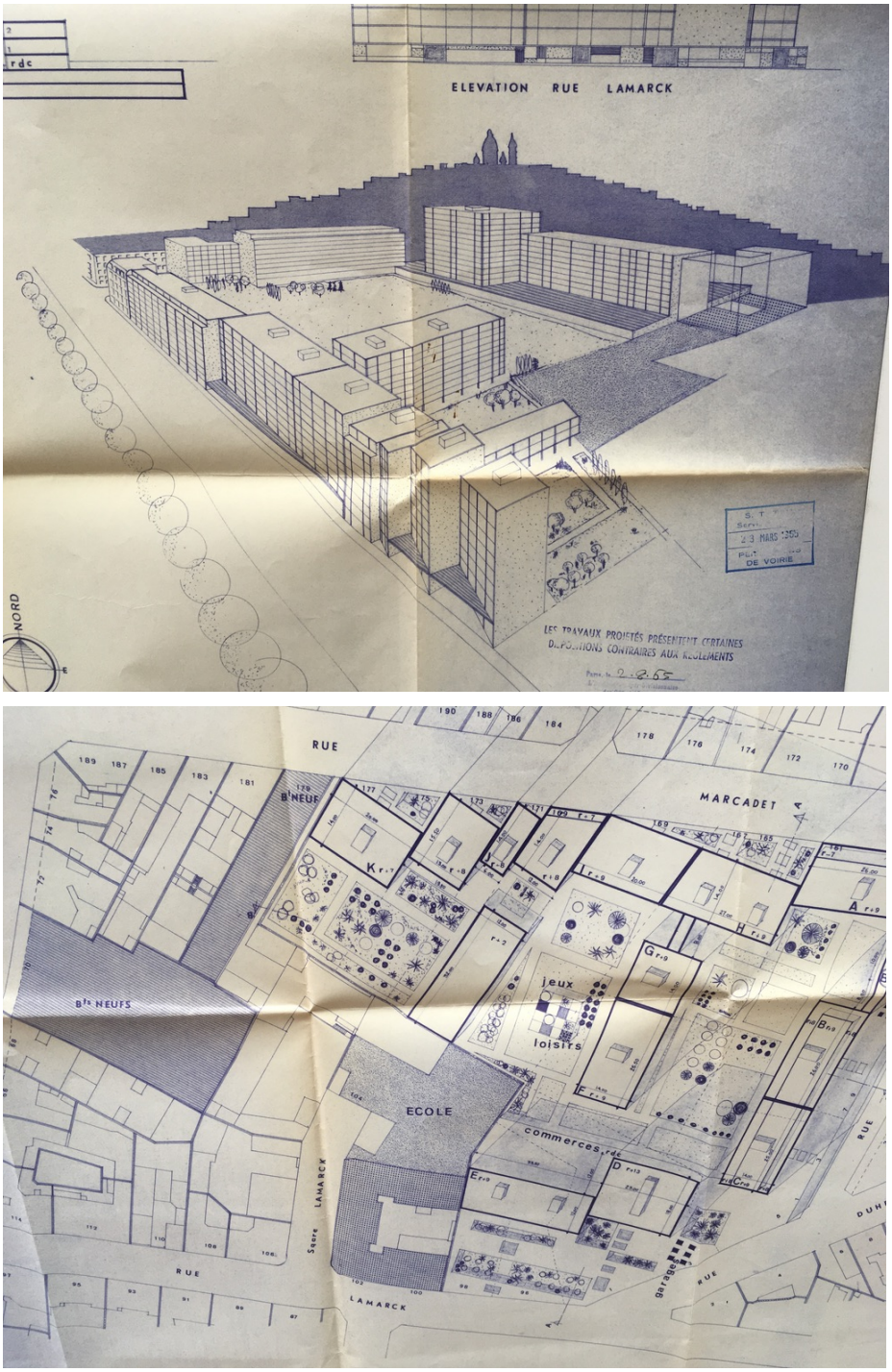
La manière dont est traitée la rue Marcadet illustre bien les enjeux multiples qu'il s'agit de prendre en compte à travers la construction de logements et la régénération urbaine. Entre 1965 et 1969, des autorisations de construire sont votées par le Conseil municipal, pour un ensemble situé rue Marcadet et rue des Cottages[601] (îlot 4178), pour des immeubles d'une hauteur comprise entre six et dix étages. Les plans sont signés de l'architecte Roger Robichon, basé dans le VIII^e^ arrondissement et les investisseurs de départ se constituent en société civile immobilière (SCI), « Marcadet-Montmartre », dont le siège est situé dans le VII^e^ arrondissement[602]. Le dossier de permis de construire est volumineux, en raison des nombreuses modifications opérées pour se conformer aux règles d'urbanisme applicables. Mais plus généralement, le conseil municipal se préoccupe de la rénovation de la rue Marcadet, puisqu'il évoque les immeubles qui sont à construire à proximité. Il s'agit pour les conseillè·res

[599] Voir la carte des îlots, disponible dans Isabelle Backouche et Sarah Gensburger, « Expulser les habitants de l'îlot 16 à Paris à partir de 1941 : un effet d'"aubaine" ? », *Le Genre humain*, 2012, vol. 52, n° 1, p. 167-195.
[600] H. Coing, *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n°4 (Paris 13e)*, *op. cit.*
[601] Bulletin municipal officiel (BMO) du 20 mai 1965, p999, BMO du 10 juillet 1968, p1102, BMO du 20 avril 1969, p639, Gallica BnF.
[602] Une publicité pour la vente des logements fait aussi mention de la SOFER Constructeur Promoteur, à la même adresse : les liens entre le promoteur qui construit et met en vente, et la SCI qui détient sans doute les terrains et commande l'immeuble ne peut être éclairci, BHVP 4-TOP-01796.

socialistes et communistes (L. Baillot, C. Denis, R. Laurens, A. Blumel et A. Grunn) de dénoncer certaines nuisances liées à la rénovation des îlots[603], de solliciter l'agrandissement des écoles du quartier pour répondre aux besoins des nouvelles constructions[604], ou de demander des comptes au Préfet de la Seine sur le projet de l'aménagement d'un parc[605], notamment. Dans ce dernier cas, il est fait mention d'une « construction de luxe de douze étages », qui s'élève côté pair de la rue, renvoyant à un des immeubles des numéros 144-152 ou 166-168 (îlot 4172). Les élu·es communistes et socialistes du conseil demandent au Préfet de justifier la décision d'autoriser les permis de construction pour des « propriétés privées de haut standing » ainsi que les raisons pour lesquelles les terrains sur lesquels se dressent ces immeubles n'ont pas été rachetés par l'Office public HLM de la ville pour y construire des logements sociaux. Ils suggèrent d'ailleurs que le reste des terrains disponibles dans l'îlot 4172 – outre ceux réservés à la création du parc – soient acquis par l'office pour la construction de logements sociaux. Le Préfet répond donc en juillet 1966 : il rassure le Conseil en confirmant l'aménagement à venir du parc (square Léon Serpollet, îlot 4172) et explique que les promoteurs privés participent à son financement. Il élude toutefois complètement la question des logements à loyers modérés qui pourraient être construits sur les terrains restants. La vision d'aménagement d'ensemble est parfaitement intégrée par les architectes qui travaillent sur les îlots 4172 et 4178. Robichon propose ainsi un réaménagement global, dont le projet est disponible dans le dossier du permis de construire de 161, rue Marcadet[606] :

[603] BMO du 5 juin 1966, pp1130-1131, Gallica, BnF. Il s'agit de fissures graves et d'éboulements ayant eu lieu dans l'immeuble voisin, ayant conduit à l'évacuation des occupant·es.
[604] BMO du 12 mai 1965, p922, Gallica, BnF.
[605] La question est abordée le 20 avril 1966, la réponse du Préfet paraît au BMO du 9 juillet 1966, p1354, Gallica, BnF. Ces discussions ne sont pas sans rappeler celles du 20 mai 1897, p1549, lors desquelles des conseillers municipaux suggèrent au Conseil la création d'un parc entre le 112, rue Marcadet et le 119, rue Ordener, soit quelques centaines de mètres plus à l'est.
[606] Les éléments suivants sont issus de : AP, Permis de construire, 1178W 395.

Figure 6.3 : Projet urbain déposé dans le permis de construire pour les immeubles de la rue Marcadet et de la rue des Cottages (îlot 4178).



Source : AP, Permis de construire, 1178W 395.

Les quelques photos disponibles des environs des îlots avant le renouvellement urbain confirment l'état en partie médiocre du bâti existant, sans toutefois que celui-ci détone particulièrement de celui situé quelques numéros plus loin ou dans les rues environnantes, dont certains immeubles sont toujours présents à la période contemporaine. La documentation présente dans le permis de construire évoque un « caractère vétuste » des constructions.

Figure 6.4 : Photographies de la rue Marcadet, avant le renouvellement urbain, numéros pairs.



Source :AP, Permis de construire, 1178W 395.

Aujourd'hui, certains immeubles de même facture demeurent dans la rue ou dans les rues environnantes : les raisons qui poussent à détruire tel ou tel immeuble ne peuvent pas être documentées en l'absence de traitement administratif officiel. Parmi les bâtiments à détruire, un retient l'attention de la presse, qui se désole de la disparition de la « Maison aux scaphandriers », située 168, rue Marcadet. Deux articles dont la date est inconnue – années 1960-1970 – en font mention : le premier, paru dans *Combat*, évoque une « amusante façade », « située dans un quartier très banal en pleine mutation ». Il signale la volonté de la Commission du Vieux Paris de faire déposer les sculptures de scaphandriers au Musée de la Marine.

Figure 6.5 : Extraits d'articles concernant la « Maison des scaphandriers », années 1960-1970.



La Maison aux scaphandriers, dont le porche est curieusement flanqué de deux scaphandriers.


COMBAT

E 0,60 FL. — SUISSE 0,50 Frs. — ESPAGNE 8 pesetas

LA MAISON DES SCAPHANDRIERS SERA DETRUITE

168, rue Marcadet. Cette maison, construite au milieu du XIXe siècle, sera prochainement démolie (elle est située dans un quartier très banal en pleine mutation). Avant qu'elle ne disparaisse nous signalons à nos lecteurs cette amusante façade.

Source : BHVP, Dossier documentaire rue Marcadet, 4-TOP-01796.

Le second article paraît après la disparition de la maison en question[607]. Sur un ton nostalgique, il raconte son histoire : son ancien propriétaire inventeur du scaphandre souple qu'il a vendu à la Marine nationale ; ses fils qui vendent l'hôtel particulier, racheté ensuite par une famille d'aristocrates, qui y installe au début du XX^e^ siècle, un asile de nuit pour les démunis, surnommé *Domus populaire*. La famille désargentée est contrainte de le fermer dans l'entre-deux-guerres et un promoteur y fait construire un immeuble moderne dans les années 1960-1970. Cette mobilisation limitée – et tardive de la presse – dans un espace situé à proximité de la butte explique

[607] Le journal dans lequel il est publié n'est pas connu. BHVP, Dossier documentaire, rue Marcadet, 4-TOP-01796.

peut-être que le traitement de ces immeubles ait été différent de celui réservé aux immeubles faubouriens de la butte elle-même : leur défense n'a pas été suffisamment portée et relayée pour être entendue, alors même que leur valeur historique et « pittoresque »[608] n'était sans doute pas très différente. Ces articles montrent aussi la géométrie variable de la butte Montmartre, en fonction des acteur·trices qui se mobilisent. Dans cette portion de la rue Marcadet, composée des îlots 4172 et 4178, ce bâti ancien est donc en grande majorité remplacé par du bâti moderne.

Les plans d'îlot produits par Robichon permettent une plongée dans la vision d'ensemble de l'architecte, qui relève ici davantage du plan d'aménagement d'un urbaniste que de la conception d'un immeuble unique. Deux autres architectes, René Sarger et André Frischlander construisent un immeuble dans ce nouvel îlot Marcadet-Cottages, au 161, rue Marcadet. Rappelant le traitement qui est fait du quartier une soixantaine d'années plus tôt dans la *Réforme du bâtiment*, la revue *L'Architecture d'aujourd'hui* publie un article sur les « Vignes de Montmartre » en 1973[609].

> Au pied de la Butte, typique de l'ancien 18e, la rue Marcadet subit depuis plusieurs années l'assaut des Promoteurs privés. Plusieurs petites opérations se réalisent des 2 côtés de la rue transformant complètement le caractère urbain ancien.
>
> À partir d'une possibilité d'intervention sur un terrain situé dans la rue Marcadet et la rue des Cottages, et malgré les nombreuses contraintes spécifiques aux terrains parisiens, les Architectes ont décidé de déclencher la rénovation de l'ensemble de l'îlot.
>
> Ils ont bénéficié au moment des consultations d'une aide considérable des Architectes de la Préfecture de la Seine, consultations qui ont abouti à la mise au point d'un plan masse de tout l'îlot. […]

La critique visant les promoteurs semble un peu paradoxale puisque ces promoteurs apportent du travail aux architectes. La rénovation de l'ensemble est d'ailleurs plutôt bien considérée, l'article soulignant les travaux réalisés en collaboration avec les architectes des pouvoirs publics. Il insiste également sur la qualité de la réalisation en question, mais aussi sur la diversification des logements : il précise que sur les 96 appartements de la première tranche, on compte 72 types différents, dans un programme de 270 logements. Les documents remplis par les architectes, pour publication dans la revue font mention d'un « îlot de rénovation ». Ils insistent sur les particularités et les partis pris architecturaux qui sont mis en avant dans l'article. Le nom des architectes, la publication dans la revue, la typologie des logements ainsi que les photographies jointes permettent de comprendre qu'il s'agit de logements de standing. Une piscine est même créée dans la cour.

[608] C'est le terme utilisé par les défenseurs des immeubles faubouriens de la butte, voir le chapitre 3.
[609] Archives de la cité de l'architecture et du patrimoine (CAP), dossier 167 Ifa, 109/7.

Figure 6.6 : Photographies du programme « Les Vignes de Montmartre ».



Source : CAP, dossier 167 Ifa 109/7.

Comme au début du XX^e^ siècle, la stratégie de rentabilisation du foncier mobilisée par des acteurs privés de la construction conduit à une hausse du standing : la diversification de l'habitat passe par la différenciation des typologies de logements – l'immeuble propose des appartements du studio au sept pièces, souvent avec loggia et/ou balcon –, mais dont la valorisation économique est élevée. Les valeurs locatives moyennes de 1974 sont en effet proches de celles des immeubles anciens les plus valorisés du quartier. La valeur locative des plus petits appartements est particulièrement élevée par rapport aux immeubles anciens, trois à quatre fois plus. Selon une publicité parue dans le Figaro le 26 mai 1971, le prix à l'acquisition des appartements est mentionné à partir de 2 700F le m^2. La publicité met en valeur les aménagements d'exception de la résidence : « vaste jardin privé planté de vignes à travers lesquelles cascade un ruisseau », cuisines aménagées,

insonorisation parfaite, loggias[610]. Le standing et les tarifs de ces constructions neuves les rendent donc inaccessibles aux classes populaires qui étaient logées dans les immeubles détruits.

Figure 6.7 : Photographies du programme « Les Vignes de Montmartre », photographies de l'auteur, 2023.



b) Les façades semi-bourgeoises comme argument commercial

Un autre exemple de transformation peut être proposé à travers la description de la construction d'un immeuble au 28-32, rue Damrémont, achevée au cours des années 1990. En 1973-1974, la Sinvim, une filiale de la banque Paribas, agissant pour le compte de la SCI Damrémont-Ziem, une société familiale, dont le siège est basé dans le XVI[e] arrondissement, dépose un projet de construction rue Damrémont, comprenant habitations et divers locaux d'activités[611]. Après des années délicates, liées à des difficultés économiques, mais aussi à l'impossibilité d'obtenir le départ de certains locataires des locaux d'activités existants, la société renonce au permis de construire en 1978. Ici, comme dans le cas du maquis de Montmartre, la complexité des statuts d'occupation, l'enchevêtrement des activités commerciales, industrielles et d'habitation font échouer un projet de construction pour l'habitation, de la part d'un investisseur local, pourtant soutenu par un promoteur d'envergure, intégré à un groupe bancaire. Une dizaine d'années plus tard, le projet est relancé et cette fois, ce ne sont pas des occupant·es qui s'y opposent, mais un groupe de voisin·es impacté·es par le projet, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 43, rue Caulaincourt, dont la parcelle est attenante. Les habitant·es de cet immeuble bourgeois,

[610] Dossier documentaire, rue Marcadet, BHVP, 4-TOP-01796.
[611] Les éléments suivants sont tirés de : AP Permis de construire, 1178W 4446.

composé essentiellement d'appartement de 5 pièces, craignent l'impact de cette construction sur la valorisation de leurs logements : si les arguments de danger structurel que représenterait cette construction sont rapidement écartés par leurs détracteurs, il semble que leurs raisons d'agir aillent au-delà de cette problématique technique. Le projet étant conforme aux règles d'urbanisme, il est autorisé par l'administration en dépit de cette opposition. Le prospectus de commercialisation produit par la Sinvim en janvier 1990[612], davantage que les caractéristiques de l'immeuble, met en avant l'aspect architectural du quartier comme cela est visible sur les documents suivants :

Figure 6.8 : Prospectus de commercialisation du programme de la rue Damrémont.



Source : BHVP, Dossier documentaire rue Damrémont, 4-TOP-00882 (02).

[612] Dossier documentaire, rue Damrémont, BHVP, 4-TOP-00882 (02).

Ici, le paysage urbain est utilisé pour servir un projet à destination d'une clientèle favorisée : la présence des façades d'inspiration bourgeoise est mobilisée pour ce qu'elle produit en termes de représentations. À travers la forme urbaine, on laisse entendre une forme de proximité sociale des voisin·es à de futur·es habitant·es ou investisseur·ses, ou bien un espace s'inscrivant dans une possible stratégie de distinction pour ses habitant·es.

Ce document promotionnel fait aussi l'éloge du quartier :

> Premier chapitre : la douceur de vivre. Dans la rue Damrémont et ses voisines, s'est créée une vie agréable, avec des commerces animés, des squares ou des places aux noms célèbres, Carpeaux, Raymond Souplex, Marcel Aymé… Fraîcheur d'un Monnet, Pittoresque d'un Utrillo, C'est déjà Montmartre, au calme, à six cent mètres de la Butte […] Épilogue : à la fois village, ville et musée, pittoresque, vivant, vert, tonique… ce quartier singulier vit au pluriel. Page après page, vous le feuillèterez avec délice.

La présence des artistes vient donner l'originalité au lieu et le marquer d'un prestige symbolique. La lettre d'accompagnement évoque l'immeuble, mais là aussi, par son positionnement spatial :

> [Situé] dans un « vrai quartier », avec son caractère propre et la proximité de ce qui facilite la vie quotidienne, son intégration à l'architecture existante, la conception des plans de ses appartements, et enfin la qualité de sa construction, donnent à ce futur immeuble toutes les chances de vous séduire.

L'immeuble et les logements en question sont presque absents dans les documents de commercialisation, c'est le quartier qui sert d'argument commercial. Alors que la typologie variée laisse place à la propriété d'occupation comme à l'investissement locatif – qui est d'ailleurs évoqué dans la lettre d'accompagnement, laissant présager une relative diversité du peuplement, les tarifs de la mise en vente sont socialement très sélectifs : les logements se vendent, tout type confondu, en moyenne 2 996 €/m^2 en 1990 dans le quartier, tandis que ceux de l'immeuble sont présentés à 5 119 €/m^2, soit 70 % plus cher[613]. Le prix par pièce est encore plus significatif : il faut compter en moyenne 71 418 € par pièce pour le quartier, 130 232 € dans l'immeuble en question, soit 80 % plus cher[614]. Comme présenté dans le chapitre 2, les logements de taille intermédiaire sont les moins onéreux au m^2 ou à la pièce, tandis que les plus petits logements et les plus grands le sont davantage. Malgré les difficultés pour faire aboutir le projet, la Sinvim finit par commercialiser un immeuble dont les logements sont vendus à des prix très élevés, confirmant la tendance des acteurs privés de la construction à chercher de façon systématique la rentabilité non seulement à travers la diversification de l'offre de types de logements, mais surtout à travers la hausse de leur standing.

[613] La moyenne parisienne s'établit à 3 166€ par m^2 en 1990.
[614] Les prix de vente de l'immeuble sont issus d'un prospectus conservé dans les archives de la famille Séquoia. Les prix du quartier sont issus de la base BIEN, BnF PER MDC-264.

Un autre immeuble construit à la même période, rue de la Fontaine-du-But (GC12), plutôt spécialisé dans les grands logements, confirme cette logique : leur prix oscille entre 5 400 et 6 300 €/m^2. Les promoteurs privés s'inscrivent ainsi dans une logique strictement capitaliste de la production de logements, tirant les prix vers le haut[615], construisant la gentrification par l'offre[616].

*

À partir d'exemples du renouvellement urbain, nous avons montré comment la production du logement privé, dans la droite ligne de celle du début du XX^e siècle, transforme l'espace physique, rendant le quartier plus difficilement accessible aux classes populaires. Cet impact sur l'espace physique est doublé d'un impact sur le peuplement qui sera l'objet d'un développement dans la deuxième partie de ce chapitre. Les typologies de logement nuancent subtilement l'homogénéité du peuplement, sans toutefois remettre en cause une montée en gamme générale et une exclusion progressive mais systématique des plus pauvres. Le logement social, qui transforme parfois de façon aussi radicale l'espace physique, peut alors venir préserver une partie des populations les plus démunies : il s'agit désormais d'étudier son impact urbain et social sur le quartier.

2. Effets urbains des Habitations à loyer modéré

Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, l'enjeu est à la reconstruction et à la modernisation du pays. C'est en 1950 que sont créées les Habitations à Loyers Modérés, nouvelle version des HBM, dans le cadre d'une loi visant à accélérer la construction de logements. Elles s'inscrivent dans une vision urbanistique de la production de logement – vision qui par ailleurs pouvait déjà être présente dans la création des ensembles HBM, dont les services et équipements recréaient des quartiers complets. Le développement précédent nous a permis de montrer que l'action de renouvellement urbain limité qui a frappé la rue Marcadet était davantage menée par des propriétaires privés que par des investisseurs publics : le logement social n'est pas le grand gagnant de cette période dans l'espace étudié. La phase constructive du renouvellement, qui aurait pu permettre de casser la tendance haussière des loyers du parc privé, à travers la production de logement social, a en fait contribué à son renchérissement. Quelques immeubles de logements sociaux sont cependant construits, dont les logiques sont relativement différentes des précédents ensembles HBM : les normes de construction et d'habiter ont évolué, de même que la réglementation encadrant le logement social, ainsi que les règlements d'urbanisme. On construit plus haut, des immeubles en

[615] C. Topalov, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, *op. cit.*
[616] Neil Smith, « Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People », *Journal of the American Planning Association*, 1979, vol. 45, n° 4, p. 538-548.

retrait vis-à-vis de la rue, composés de logements équipés des différents éléments de confort : chauffage central, ascenseur notamment. Alors que la construction HBM s'inscrivait dans des logiques issues de la construction haussmannienne – conception des logements et alignement, le tout dans une version hygiéniste – le parti pris architectural est ici très différent. C'est aussi la période où l'État investit massivement le secteur du logement, à travers les aides à la pierre, pour favoriser la construction et relancer le secteur du bâtiment. La légitimité de l'intervention publique dans la construction n'est donc pas remise en question et le rapport au logement social change considérablement, puisqu'il ne s'agit plus de loger les plus démunis, mais de permettre à un plus grand nombre d'accéder à de nouvelles normes d'habiter. Dans ce contexte, les programmes ne visent plus nécessairement à maximiser le nombre de logements et d'habitant·es, mais davantage à appliquer de nouvelles normes d'habiter, tout en restructurant des quartiers. Les années 1950-1960 sont concernées par la construction d'un grand ensemble de logements sur un terrain municipal d'une taille importante, rue Marcadet et rue Championnet, que nous évoquerons dans un premier temps. Par ailleurs, le renouvellement urbain local laisse, certes, peu de place au logement social, mais quelques bailleurs sociaux réussissent malgré tout à mener des opérations dans les années 1970 à 1990, sur lesquels nous nous pencherons dans un second temps.

a) Repenser une partie du quartier à travers un ensemble de logements sociaux : l'opération Marcadet-Championnet

En 1957, un projet de construction pour un établissement scolaire et un ensemble de logements, situé au 236, rue Marcadet, est présenté au conseil municipal, qui déclare le tout d'utilité publique[617]. L'année suivante, entre janvier et février, sont publiées les ordonnances d'expropriation au bénéfice de l'OPHLM et de la Ville de Paris elle-même, respectivement pour les logements et le groupe scolaire[618]. Une première tranche de 87 logements est mise en œuvre très rapidement après l'obtention d'un prêt garanti par la ville, puis une deuxième de 170 logements à partir de 1960[619]. Cependant dès la fin de l'année, le projet est en partie remis en question par la droite : quelques conseillers (H. Pozza, L. Boissonnet et M. Saintout) suggèrent l'abandon de la construction, au profit de la réalisation d'un square « dans ce quartier particulièrement dense et populeux », qui représenterait « une dernière occasion d'aérer les pentes nord de la Butte Montmartre »[620]. Le directeur de l'urbanisme rappelle en réponse que l'expropriation pour cause d'utilité publique ayant été justifiée par la construction de logements,

[617] BMO du 25 mai 1957, p1044, Gallica, BnF.
[618] BMO du 25 janvier 1958, p188 et BMO du 1er février 1958, p236, Gallica, BnF.
[619] BMO du 21 juillet 1960, p536, Gallica, BnF.
[620] BMO du 19 décembre 1960, pp813-815, Gallica, BnF.

tout changement d'usage entraînerait une probable remise en cause de l'expropriation : logements et espaces verts entrent en concurrence dans un espace dense, mais l'aspect juridique de l'affaire pousse dans la direction de la construction des logements. Par ailleurs, il précise aussi que la vaste parcelle qui doit accueillir les logements disposera d'espaces verts à destination des habitant·es.

Figure 6.9 : Ensemble Marcadet-Championnet, rue Marcadet, photographie de l'auteur, 2023.



Le programme en question prévoit une diversité dans les typologies de logement, mais contrairement aux HBM, les plus grands logements sont majoritaires : les trois pièces et au-delà ainsi que les logements dont la surface est supérieure à 50m^2 représentent environ 65 % de l'ensemble du programme. Pour la première fois dans la construction locale des logements sociaux, un nombre significatif de logements de l'opération dépasse les 70m^2 et des logements de cinq ou six pièces sont prévus. Nous verrons dans les opérations suivantes que ces standards se développent : les grandes surfaces deviennent plus courantes et permettent aux HLM de réaliser leur vocation familiale dans des conditions plus confortables que leurs ancêtres HBM. Ils intègrent les salles de bains à l'intérieur des appartements, ce qui se développe à cette période, mais reste rare dans la construction ancienne[621].

Une des particularités de cet ensemble est l'impact qu'il a sur le quartier : il suscite des interrogations au conseil municipal non pas en tant que tel, mais notamment autour des équipements qu'il est nécessaire de prévoir pour faciliter son intégration urbaine. Si un groupe

[621] À Paris, en 1954, un logement sur cinq seulement dispose d'une salle de bains, un sur deux de WC intérieurs, sur ce point, nous renvoyons au chapitre 1.

scolaire est prévu à la construction en même temps que les logements – dont la présence contraint plusieurs modifications du permis de construire pour l'office HLM de la ville – il n'est toujours pas réalisé en 1965, alors que les deux phases de l'opération sont terminées. Aussi, la population des logements se voit en difficulté pour envoyer ses enfants dans les écoles environnantes, qui ne sont pas en mesure de les accueillir et refusent de les inscrire[622]. La problématique des écoles n'est pas nouvelle, une des écoles du quartier, dix ans plus tôt, était déjà obligée d'installer des classes dans le couloir ou le préau[623]. Ainsi, à l'instar des HBM, des ensembles de ce type ont des impacts urbains qui nécessitent la construction d'équipements à destination de la nouvelle population, leur non-réalisation pouvant créer des difficultés pour les habitant·es. Mais les désagréments liés au chantier en attente de l'école en question ne sont pas uniquement liés à la scolarisation des enfants : « ce terrain […] sert de décharge publique et de lieu de rassemblement pour de nombreux clochards qui ne tiennent absolument pas compte de la présence des locataires riverains »[624]. Alors que les conseillers municipaux effleurent la problématique de la construction de logements, les « clochards » sont vu·es non pas comme des victimes de la crise du logement, auxquels pourraient s'adresser des HLM nouvellement construits, mais bien comme des populations indésirables qui troublent le bon ordre du voisinage. À travers cette construction de la figure de l'indésirable, on voit se produire en creux la frontière symbolique entre les familles de travailleurs et travailleuses des classes populaires ou moyennes qui peuvent bénéficier de logements à loyers modérés et les « pauvres » oisif·ves qui doivent être écarté·es pour ne pas troubler la tranquillité des précédent·es.

Par ailleurs, malgré son développement incontestable à cette époque – et les moindres débats, donc moindres sources qu'il suscite –, le logement social n'est pas systématiquement priorisé. Les réglementations locales ne contraignent pas non plus les promoteurs à l'intégration d'une proportion de logements sociaux dans leurs programmes, comme c'est le cas actuellement. Production privée et (para)publique du logement sont distinctes.

Dans le prolongement de l'ensemble Marcadet-Championnet, un vaste terrain situé au croisement des rues Vauvenargues et Eugène Carrière (actuels numéros 17-27bis et 61, rue Eugène Carrière) demeure faiblement occupé dans les années 1960. Les conseillèr·es communistes et socialistes mentionné·es plus haut (L. Baillot, C. Denis, R. Laurens, A. Blumel et A. Grunn) suggèrent la poursuite du programme de logements sur un terrain attenant, le propriétaire étant accusé de vouloir empêcher la réalisation dudit programme, tout en n'avançant pas sur ses propres travaux :

[622] BMO du 12 mai 1965, p922, Gallica, BnF.
[623] BMO du 1er janvier 1955, p30, p766, Gallica, BnF.
[624] BMO du 12 mai 1965, pp922-923, Gallica, BnF.

sa demande de permis de construire, était destinée, selon les conseillèr·es, à « empêcher la réalisation de cette opération de caractère social […] et […] geler les terrains afin de faciliter une opération immobilière spéculative »[625]. Le Préfet ne donne pas de réponse à cette interpellation et un programme privé voit le jour quelques années plus tard : le projet d'extension de l'ensemble de logements sociaux appelé des vœux des conseillèr·es a cédé sous la pression du marché. Les concurrences et enjeux proprement politiques entre le conseil municipal et le Préfet[626] ont pu aussi peser dans cette fin de non-recevoir. Même si les promoteurs privés sont les grands gagnants de la transformation du sous-espace de l'est de la rue Marcadet mentionnée précédemment, des immeubles de logements sociaux y sont malgré tout construits, entre les années 1970 et 1990.

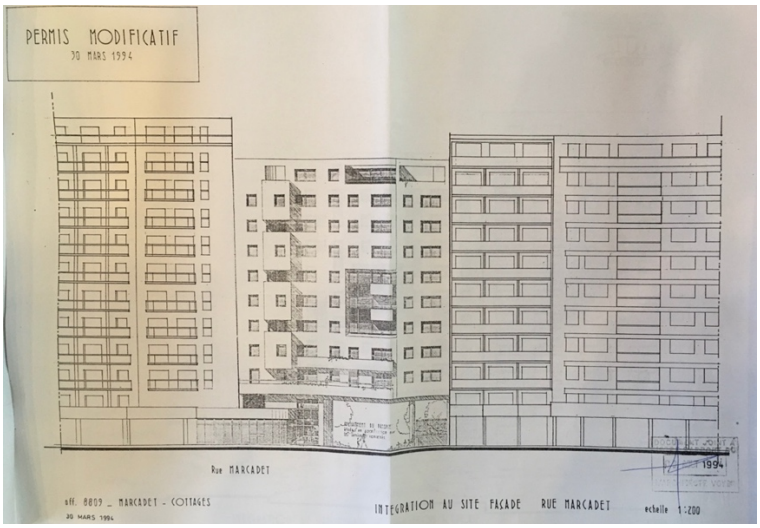
b) Loger des familles dans de grands logements : le parc social pour corriger les défauts du parc privé

Les HBM avaient déjà pour vocation le logement des familles, mais, prises dans leurs contradictions et financièrement contraintes, elles ne pouvaient réellement proposer de grands logements. C'est moins le cas dans les années d'après Seconde Guerre mondiale, où la taille des logements HLM s'agrandit et où la vocation familiale du logement se renforce. Les trois que nous allons évoquer ici, situés rue Marcadet (160-164 et 169) et en cœur d'îlot, rue Joseph de Maistre et rue Eugène Carrière (19bis-21) sont des opérations inscrites dans des transformations urbaines plus ou moins vastes. Achevé en 1986 par la Société de Gérance d'Immeubles Municipaux (SGIM)[627], le 169, rue Marcadet fait l'objet de plusieurs modifications de permis de construire pour aboutir à un ensemble de 44 logements[628]. Si les plus petites surfaces disparaissent – aucun logement ne propose de surface en dessous de 30m^2 – ce qui représente une augmentation significative des tailles de logement par rapport aux périodes de construction précédente, l'immeuble ne semble pas privilégier les familles : studios et deux pièces sont majoritaires à 64 % et les surfaces sont inférieures à 69m^2 dans 80 % des cas. Cette construction n'a donc pas de véritable vocation familiale et c'est la seule parmi les trois. Son voisin d'en face, au 160-164, rue Marcadet construit par la Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP)[629] quelques années plus tard, fait lui aussi l'objet de multiples modifications, relevant davantage de l'urbanisme que des

[625] BMO du 21 avril 1966, p786, Gallica, BnF.
[626] I. Backouche, « Mobilisations urbaines et histoire des vainqueurs. Le cas de l'axe nord-sud à Paris (1959-1976) », art cit.
[627] Devenue Élogie-SIEMP en 2016, par la fusion avec la Société immobilière d'économie mixte du domaine de Beauregard (renommée SIEMP en 1959). Les deux sont des sociétés d'économie mixte, de même que la nouvelle entité créée.
[628] AP, Permis de construire, 1534W 764.
[629] La RIVP est également une société d'économie mixte, créée en 1923, ayant vocation de construire des logements à destination des classes moyennes. Quelques éléments quant à l'histoire de la RIVP sont disponibles dans C. Varlet, « Portrait de groupe. Classe moyenne et logement social dans le Paris de l'entre-deux-guerres. », art cit.

considérations relatives aux logements : situé à l'entrée d'un square, l'opération d'ensemble Marcadet-Cottages faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, il est notamment réduit de deux étages – diminuant le nombre de logements et les surfaces – et son architecte doit veiller à garantir l'accès au square public attenant[630]. Ces préoccupations de la direction de la construction et du logement rejoignent aussi celles des riverain·es, qui s'inquiètent des possibles conséquences de cette construction sur leur cadre de vie[631]. L'immeuble propose une typologie qui privilégie les familles, avec de grands logements et de grandes surfaces : aucun studio n'est par exemple prévu et les surfaces les plus réduites s'élèvent au moins à 40m^2.

Figure 6.10 : Dessin et photographie des façades d'un immeuble 160-164, rue Marcadet.





Source : AP, Permis de construire, 1849W 52.

[630] AP, Permis de construire, 1849W 52.
[631] *Ibid.* Une note adressée au Secrétaire Général de la mairie d'arrondissement le 16 juillet 1993 mentionne le courrier d'un voisin qui s'inquiète sur les « incidences éventuelles » de la construction sur l'accès au parc.

Mais cet immeuble voit aussi la réapparition d'un type de local dont était friande la construction privée du début du siècle dans cet espace : les ateliers d'artistes, qui visent à loger une population également désirable ailleurs[632]. Des locaux commerciaux sont également prévus, comme dans l'opération précédente, participant à renforcer la viabilité financière des opérations. Notons ici que l'architecture de ces projets s'inscrit en continuité avec le reste de la rue Marcadet : rien ne distingue, dans les façades, immeubles de logements sociaux et immeubles de logements privés.

Le dernier exemple de construction s'inscrit dans un contexte un peu différent, s'agissant d'un programme conjuguant logement et activité : la parcelle choisie pour cette opération est une parcelle municipale où sont installés divers services techniques, située au 56, rue Joseph de Maistre et au 19bis-21, rue Eugène Carrière. La description faite par les architectes de la parcelle est celle d'un terrain enclavé au milieu de pignons aveugles appartenant aux immeubles résidentiels des rues adjacentes (rues Eugène Carrière, Lamarck et Joseph de Maistre), où se dressent des bâtiments sans intérêt architectural. Le projet initial présente donc environ 125 logements en plus des installations d'activité, dans une volonté de le « réintégrer à son tissu urbain un terrain enclavé »[633]. L'architecte voyer en chef en fait un commentaire mitigé : il salue la volonté de « créer une atmosphère villageoise » grâce à l'implantation en cœur d'îlot, mais craint que les logements à venir ne soient trop refermés sur eux-mêmes, aussi, il préconise des modifications. Il termine son rapport en précisant « cette intégration réciproque serait plus favorable à l'unité urbanistique de l'îlot et profiterait de façon plus équitable à la population la plus ancienne et de beaucoup, la plus nombreuse ». Il accorde ainsi une sorte de capital d'ancienneté aux habitant·es, qui mériteraient d'être davantage pris en considération dans le projet. L'ensemble réalisé comprend 117 logements, là encore plutôt spécialisés dans les grands logements destinés à loger les familles : pas de logements dont la surface soit inférieure à 30m^2, peu de studios, une majorité de trois ou quatre pièces. Les logements les plus spacieux dépassent souvent les 70, voire 90m^2 : malgré l'existence d'une typologie relativement variée, la population ciblée est incontestablement familiale.

*

Les programmes de logements sociaux construits au cours de cette période de l'après-Seconde Guerre mondiale viennent ainsi « corriger » les défauts du parc privé de logements, en proposant de plus grands logements, à destination des familles, à des prix administrés, à une époque où le marché du logement parisien commence à devenir de plus en plus excluant. À travers le premier

[632] I. Backouche, *Paris transformé, le Marais 1900-1980*, *op. cit.*
[633] AP, Permis de construire, 1178W 5356 et 1178W 5362.

ensemble Marcadet-Championnet, construit dans les années 1950-1960, nous avons observé les premiers effets des nouveaux standards de l'habitat, ainsi que les enjeux urbains que pouvaient produire une telle construction sur le quartier, l'afflux de population nécessitant de nouveaux équipements. À travers les autres exemples développés, des ensembles d'une envergure moindre, nous avons confirmé la volonté de loger des familles dans de grandes surfaces, dans un contexte où la politique du logement repose encore sur un modèle généraliste, où les conditions d'accès au logement social sont larges, intégrant l'idée de mixité sociale dans le parc[634]. Ce modèle est une des spécificités du logement social français face à ses homologues dans d'autres pays d'Europe, mais il est remis en cause actuellement. C'est ce qui explique aussi que les catégories de financement des logements – et donc les populations auxquelles ils sont destinés – ne visent pas spécifiquement les plus démunis[635]. Ces vastes ensembles « modernes » de logements privés comme de logements sociaux occupent des parcelles importantes et transforment certains sous-espaces du quartier. Il s'agit désormais de s'interroger sur les raisons qui ont poussé à sélectionner certains îlots plutôt que d'autres pour le renouvellement urbain.

3. Des îlots pris dans le renouvellement urbain

En 1954, moins d'une dizaine d'années après la fin de la Seconde Guerre mondiale, le recensement présente des enjeux majeurs : celui de 1946 a été réalisé dans des conditions difficiles, beaucoup de Français·es n'ayant pas encore retrouvé leur domicile. Au-delà des difficultés de sa réalisation, il comporte également un certain nombre de défauts. Pour la première fois, il est décidé d'organiser un recensement incluant des questions sur les conditions de logement, dans un contexte de reconstruction et où les enjeux sur le logement privé sont considérables. Danièle Voldman a montré que le parc privé de logements était déjà dans une situation délicate avant la Seconde Guerre mondiale qui se dégrade encore sous l'Occupation et dans l'après-guerre, malgré les mesures prises par les gouvernements successifs pour essayer d'y remédier[636]. Ainsi, la reconstruction passe par l'enjeu de la construction et de l'amélioration des logements, dans lesquels les conditions de vie sont bien souvent mauvaises : le niveau d'équipement de confort est, par exemple, très faible. Dans ce contexte et peu de temps après la création de l'Institut national des études démographiques (Ined) et de l'INSEE, obtenir des éléments objectivés sur le logement devient un enjeu. Même si

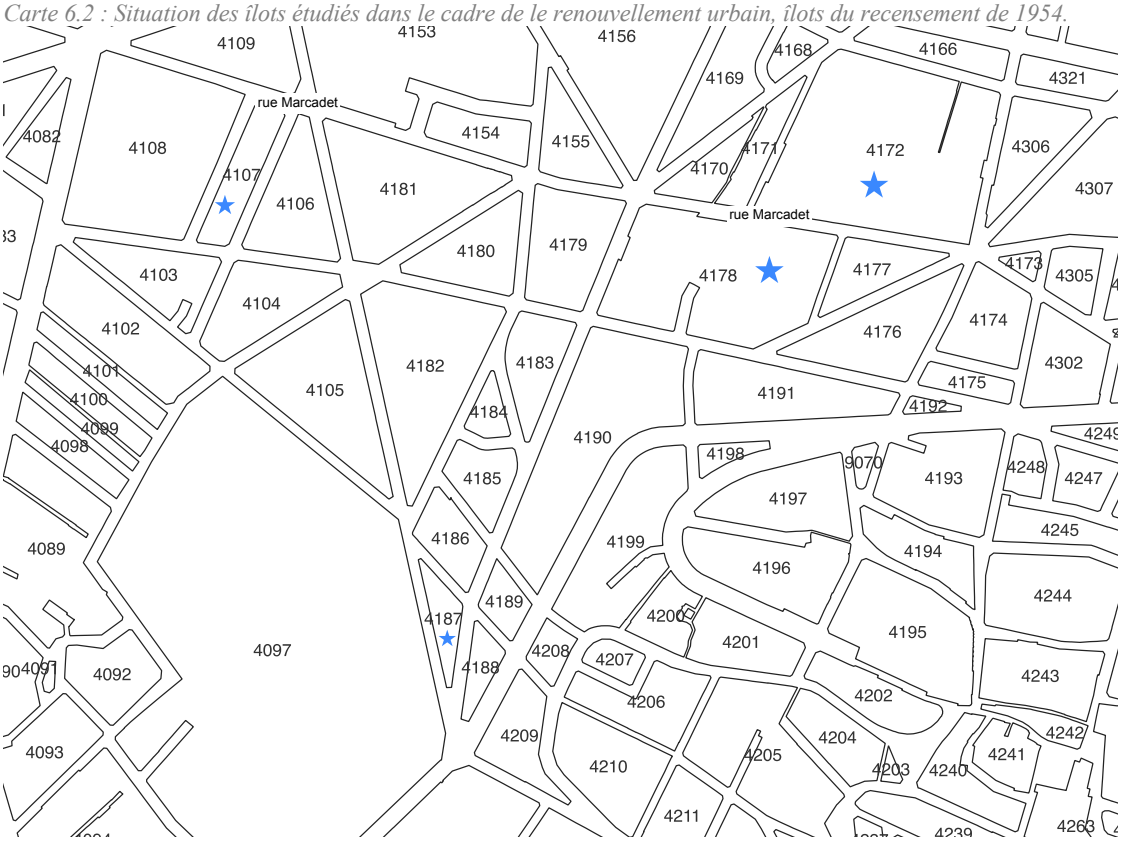
[634] Jean-Claude Driant, « Enjeux et débats des politiques du logement en France », *Revue d'économie financière*, 2014, vol. 115, n° 3, p. 189-208.
[635] Notons toutefois que la catégorie de financement PLAI, pour les personnes les plus en difficulté, n'existait pas à l'époque où ces logements ont été construits.
[636] Danièle Voldman, « Le logement : crise, pénurie, ou restrictions ? », *Bulletins de l'Institut d'Histoire du Temps Présent*, 1996, p. 377-388.

le précédent avait déjà mobilisé l'échelle de l'îlot comme niveau de collecte et d'analyse de données pour la ville de Paris, abandonnant l'orchestration coûteuse et complexe des listes nominatives[637], le recensement de 1954 étend cette modalité au département de la Seine, permettant alors un traitement géographique des informations[638]. 1954 est aussi l'année de la création de la première nomenclature externe des catégories socio-professionnelles de l'INSEE[639]. Les données du recensement de 1954 ont été traitées et sont à disposition des chercheur·ses dans le cadre du projet *Archival City*[640]. Elles permettent des traitements localisés d'une grande précision, puisque l'information est disponible à l'îlot. Dans le cas de notre quartier, ces données autorisent une analyse localisée sur quelques îlots qui ont été concernés par le renouvellement urbain : il s'agit ici de les comparer au reste du quartier pour objectiver les choix qui ont conduit à sélectionner ces îlots plutôt que d'autres. On connaît bien les constructions politiques et administratives d'espaces à réformer en raison, non pas de leur niveau réel d'insalubrité ou de dégradation, mais pour des raisons relatives à leur peuplement, à leur réputation[641] : les immeubles qui subissent ces démolitions dans le quartier nous semblent avoir été traités ainsi.

Les quelques îlots que nous étudions dans ce contexte, signalés par nos soins à travers les étoiles de la carte suivante, sont situés sur la rue Marcadet pour trois d'entre eux (4107, 4172, 4178) et sur la rue Damrémont pour le dernier (4187). Les îlots 4172 et 4178 sont inclus parmi les espaces à rénover désignés par les pouvoirs publics dans les cartes présentées en début de chapitre et sont particulièrement transformés : ils sont l'espace du quartier où la construction moderne est la plus présente aujourd'hui. Notons que l'îlot 4172 n'est pas inclus dans les statistiques du quartier, puisqu'il représente la limite nord de la zone étudiée : sa prise en compte est néanmoins intéressante, car il s'agit d'un îlot bouleversé par le renouvellement urbain.

[637] Nous renvoyons sur ce sujet à notre développement sur les listes nominatives de 1926, dans le chapitre 5.
[638] Paul Lecat, « Seine 54: A Spatial Tool for Research into the Social and Urban History of the Seine Department in the Mid-1950s », *Journal of Open Humanities Data*, 2023, vol. 9, nº 32, p. 1-8.
[639] Deux autres versions ont été créées à usage interne à partir de 1950, INSEE, nomenclature-pcs.fr (lien).
[640] Seine 54 est une partie de ce vaste projet de recherche (lien).
[641] I. Backouche, *Paris transformé, le Marais 1900-1980*, *op. cit.*

Carte 6.2 : Situation des îlots étudiés dans le cadre de le renouvellement urbain, îlots du recensement de 1954.



Source : Groupe Paris Seine 54. Traitement par l'auteur. Les étoiles sont utilisées signaler les îlots étudiés en priorité.

Celui de la rue Damrémont n'est, à vrai dire, pas réellement concerné par le renouvellement, puisqu'un seul immeuble sur la quinzaine dont il est composé y est construit après les années 1950 : il sert de point de comparaison. Parmi les trois îlots situés au niveau de la rue Marcadet, il faut signaler que le 4107 ne possède qu'une adresse rue Marcadet, mais c'est elle qui comporte le plus de logements et c'est de ce côté – les immeubles attenants – que l'îlot a été le plus rénové. Les immeubles situés rue Marcadet (aux numéros 161, 169, 160-164 de la rue notamment) pour les îlots 4172 et 4178 sont ceux dont nous avons présentés les photographies et projets de renouvellement au début de ce chapitre : ils sont les deux plus étendus et n'ont pas été rénovés entièrement, notamment le 4178, dont certains immeubles sont relativement récents en 1954. Ces îlots présentent donc un parc de logements aux caractéristiques contrastées. Étudions dans un premier temps la morphologie urbaine des différents îlots en les comparant à celle du quartier.

Les immeubles présents dans les îlots renouvelés sont légèrement moins souvent destinés à l'habitation que dans le quartier : 90 % dans ce dernier contre 67 à 86 % en fonction des îlots. En dehors de l'îlot 4187 non rénové où 25 % des immeubles sont des hôtels, il n'y pas forcément plus

de meublés, qui ont la réputation de concentrer des classes populaires peu stables[642]. La plupart du temps, les immeubles sont aussi plus anciens que dans le quartier, avec une proportion non négligeable d'immeubles construits avant 1871 : entre 8 et 34 % selon les îlots, contre 9 % dans le quartier. Le fait qu'il s'agisse un peu moins souvent d'immeubles d'habitation et un peu plus souvent d'immeubles anciens explique probablement une légère surreprésentation de plus petits immeubles dans ces îlots que dans le quartier. La différence entre les îlots rénovés et l'îlot 4187 n'est pas très significative quelle que soit la variable observée, sauf pour la datation du bâti. En réalité, cette variable est trompeuse, car si on se penche sur les dates réelles de construction des immeubles, on se rend compte que la majorité des immeubles de cet îlot sont construits entre 1871 et 1890, c'est-à-dire avant ceux des autres îlots dont les immeubles anciens sont plus souvent un peu plus récents, entre 1900 et 1914 : leurs niveaux de confort sont souvent supérieurs.

Les caractéristiques de la population et des logements permettent d'entrer avec plus de détails dans les réalités de l'habitat de ces différents îlots. On constate d'abord que, bien que le nombre de pièces par logement y soit légèrement inférieur que dans le quartier (de 1,7 à 2,3 en fonction des îlots, contre 2,3 dans le quartier), le surpeuplement est identique, voire inférieur. Le nombre d'habitant·es par logement y est souvent légèrement inférieur. En revanche, les logements y sont généralement plus petits : les 1 et 2 pièces sont surreprésentés dans les îlots 4172 et 4178 (respectivement 87 et 75 %), tandis que les 1 pièce le sont tout particulièrement dans l'îlot 4187 (54 %) – probablement en raison de la présence importante d'hôtels –, et tous ces îlots connaissent des sous-représentations pour les logements de 3 pièces et plus. La situation particulière de l'îlot 4107 – 54 % de petits logements, mais 42 % de logements de trois pièces ou plus – doit être explicitée : il est probable que les immeubles qui le composent en 1954 soient en fait particulièrement contrastés entre des immeubles d'habitation semi-bourgeois construits au début du XX^{e} siècle, de bonne qualité, plutôt bien équipés, qui demeurent aujourd'hui et des immeubles plus anciens de mauvaise qualité qui ont disparu. Sur les 16 parcelles que compte cet îlot à la période contemporaine, 10 n'ont pas été touchées par le renouvellement depuis 1954 et 6 ont été rénovées, soit presque 40 %. C'est ce qui explique qu'il comporte une proportion plus forte de moyens et grands logements que le reste du quartier et encore plus que les autres îlots. De la même façon, c'est ce qui explique son meilleur équipement en toilettes, téléphone et baignoires ou douches. Il est probable que cette explication puisse également expliquer le meilleur taux

[642] Nous renvoyons ici à l'ouvrage suivant : Alain Faure et Claire Lévy-Vroelant, *Une chambre en ville : hôtels meublés et garnis de Paris, 1860-1990*, Paris, Creaphis : Diffusion Seuil, 2007, 430 p.

d'équipement de l'îlot 4178, car les immeubles de la rue Lamarck et de la rue Damrémont ressemblent à ceux décrits plus haut dans l'îlot 4107.

Tableau 6.1 : Équipement des logements d'îlots touchés par le renouvellement urbain.

Numéro îlot	Eau	Gaz de ville	Électricité	WC particulier	Baignoire ou douche	Chauffage central	Téléphone
4107	187	184	191	164	34	21	39
	94,9 %	93,4 %	97 %	83,2 %	17,3 %	10,7 %	19,8 %
4172	564	609	685	271	41	95	65
	79,2 %	85,5 %	96,2 %	38,1 %	5,8 %	13,3 %	9,1 %
4178	567	572	631	376	150	159	120
	86 %	86,8 %	95,8 %	57,1 %	22,8 %	24,1 %	18,2 %
4187	261	162	268	89	13	122	32
	92,9 %	57,7 %	95,4 %	31,7 %	4,6 %	43,4 %	11,4 %
Quartier	8023	7897	8706	6344	2157	1944	1963
	87,8 %	86,4 %	95,3 %	69,4 %	23,6 %	21,3 %	21,5 %

Source : Recensement de population, 1954, traitement par le Groupe Paris Seine 54 et par l'auteur.
Lecture : Dans l'îlot 4107, 34 logements sur 197 sont équipés en baignoire ou douche, soit 17,3 %.

Il est plus difficile d'analyser l'ensemble des taux d'équipements, en raison de ces deux îlots qui présentent des chiffres qui peuvent étonner. Néanmoins, on constate que, si les taux d'équipement en eau, électricité et gaz de ville sont proches de ceux du quartier, voire plus élevés pour tous les îlots, à l'exception du gaz pour l'îlot 4187 ; le constat est différent pour les équipements de confort. Ainsi, l'équipement en toilettes et baignoire ou douche est particulièrement bas dans les îlots 4172 et 4187. Le taux d'équipement en toilettes est assez faible également dans l'îlot 4178, contrairement au taux de baignoire ou douche. Chauffage central et téléphone ont des taux de couverture plus contrastés en fonction des îlots. Le confort des logements dans ces îlots, dans les immeubles les plus anciens en tout cas, est donc faible. Mais c'est dans l'îlot 4187 non touché par la rénovation qu'il est en fait le plus faible, ce qui permet d'interroger les critères de choix des îlots qui sont ciblés. Si le traitement de l'îlot 16, par exemple, a été priorisé parmi ceux à rénover, en raison de la présence d'une population juive présumée, qui n'était pas, en réalité, beaucoup plus nombreuse que dans certains îlots voisins[643], on peut supposer que certains critères autres que la dégradation réelle du bâti ait été prise en compte par l'administration pour sélectionner les espaces à réformer. Qu'en est-il alors des caractéristiques sociales et professionnelles des habitant·es de ces îlots ? Expliquent-t-elles la différence de traitement ?

[643] I. Backouche, *Paris transformé, le Marais 1900-1980*, *op. cit.*

Tableau 6.2 : Catégories socioprofessionnelles des îlots touchés par le renouvellement urbain.

Numéro îlot	Population active	Industriels et gros commerçants	Artisans et petits commerçants	Professions libérales et cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés
4107	229	7	18	23	43	62
	53,3 %	1,6 %	4,2 %	5,3 %	10 %	14,4 %
4172	837	10	79	22	83	229
	57,3 %	0,7 %	5,4 %	1,5 %	5,7 %	15,7 %
4178	785	23	71	61	108	208
	55,2 %	1,6 %	5 %	4,3 %	7,6 %	14,6 %
4187	312	6	31	11	38	84
	60,1 %	1,2 %	6 %	2,1 %	7,3 %	16,2 %
Quartier	10 905	283	1 187	1 065	1 770	2 757
	54,8 %	1,4 %	6 %	5,3 %	8,9 %	13,8 %
Numéro îlot	Population active	Ouvriers qualifiés, contremaîtres, apprentis	Ouvriers spécialisés, manœuvres	Personnels de service	Autres (artistes, armée, clergé)	Personnes non actives
4107	229	35	14	21	6	201
	53,3 %	8,1 %	3,3 %	4,9 %	1,4 %	46,7 %
4172	837	164	112	117	21	623
	57,3 %	11,2 %	7,7 %	8 %	1,4 %	42,7 %
4178	785	138	56	78	42	636
	55,2 %	9,7 %	3,9 %	5,5 %	3 %	44,8 %
4187	312	52	34	40	16	207
	60,1 %	10 %	6,6 %	7,7 %	3,1 %	39,9 %
Quartier	10 905	1 422	670	1 198	553	9 005
	54,8 %	7,1 %	3,4 %	6 %	2,8 %	45,2 %

Source : Recensement de population, 1954, traitement par le Groupe Paris Seine 54 et par l'auteur.
Lecture : Dans l'îlot 4172, 83 personnes sont cadres moyens, soit 5,7 % de la population totale.

Les caractéristiques sociales des habitant es des îlots ne sont pas fondamentalement différentes de celles du reste du quartier. La légère surreprésentation d'étrangèr·es et des musulman·es d'Algérie dans l'îlot 4187 – 0,6 % de musulman·es et 6,4 % d'étrangèr·es contre 0,1 % et 3,1 % dans le quartier – est sans doute à mettre en relation avec l'important nombre d'hôtels existant dans cet îlot. Lorsqu'on se penche sur les catégories socioprofessionnelles, on note que les îlots 4107 et 4178 sont proches des chiffres du quartier, ce qui s'explique très certainement par les contrastes entre leurs immeubles, concernés ou non par le renouvellement – en l'occurrence, ceux situés sur la rue Marcadet. Il faudrait des données encore plus fines – c'est tout l'intérêt des listes nominatives notamment – pour proposer une analyse qui prenne en compte ces différences. À l'inverse, les îlots 4172 et 4187 sont caractérisées par des surreprésentations des classes populaires et en miroir, des sous-représentations des classes moyennes et supérieures. Cependant, l'un connaît le renouvellement, l'autre non : plus que les conditions objectives du bâti, de l'habitat, davantage probablement que la composition sociale des îlots, c'est plutôt la concentration spatiale, permettant probablement plus facilement de mettre en place d'importants travaux – c'est-à-dire aussi de

potentiels profits importants pour les promoteurs ? – pour remodeler le quartier, qui explique au moins partiellement le choix des îlots qui vont être ciblés pour la rénovation.

*

Le renouvellement urbain touche différemment notre quartier d'étude que d'autres espaces de l'est de Paris comme le XIII^e^ arrondissement ou Belleville : elle n'agit pas selon les mêmes principes ni les mêmes règles juridiques. La présence majoritaire d'habitat relativement récent, construit au début du XX^e^ siècle, la valorisation mémorielle de la butte Montmartre déjà à l'œuvre et l'absence d'îlot catégorisé comme insalubre expliquent sans doute en partie cela. L'étude d'opérations ponctuelles de renouvellement urbain a permis de montrer quelques transformations de l'espace physique local. La focalisation sur la composition sociale et morphologique d'îlots touchés par ces transformations a montré que, comme dans d'autres espaces parisiens, la justification du renouvellement ne se trouvait pas toujours dans la qualité ou l'état réel du bâti et des logements. La concentration spatiale d'un habitat de faible qualité dans les îlots de la rue Marcadet rend sans doute plus aisée l'intervention des pouvoirs publics et des promoteurs, expliquant peut-être une partie de ce ciblage : d'autres logiques – politiques par exemple – nous échappent sans doute à travers les sources consultées. Même si elles sont limitées, ces transformations urbaines produisent sans doute des transformations dans le peuplement. Bien que nous ne soyons pas en mesure de mesurer ces effets, il faut désormais nous intéresser aux évolutions générales du peuplement du quartier.

II- LE PEUPLEMENT DU QUARTIER DE 1954 AUX ANNÉES 1990

Le chapitre 5 s'est achevé en 1926, où la majorité des actif·ves pouvaient être considérée comme membres des classes moyennes, selon les nomenclatures retenues. Nous avons montré la relative mixité qui caractérisait cet espace au début du XX^e^ siècle, résultant de la présence de bâti ancien dans les plus anciennes rues et des stratégies immobilières des propriétaires, qui attirent des classes moyennes en nombre, en plus de quelques représentant·es d'une bourgeoisie locale, en préservant des espaces pour les classes populaires, dans les logements de moindre qualité des rez-de-chaussée, derniers étages et immeubles sur cour. Des liens existent entre la structure du parc de logements, la structure de sa propriété et le peuplement. Les quelques transformations urbaines décrites dans la première sous-partie du chapitre ont donc pu avoir des effets sur le peuplement du quartier. Les structures sociales françaises et parisiennes sont aussi marquées par de grandes transformations au cours de la seconde moitié du XX^e^ siècle[644], aussi, il n'est pas possible dans notre cas de déterminer ce qui relève de la transformation structurelle de celle, plus conjoncturelle, impulsé par le renouvellement urbain. L'étude de l'évolution socio-démographique du quartier présentée ici justifie donc d'être présentée à la suite de notre interrogation sur les transformations physiques, moins par leur lien de cause à effet, que par notre choix de découpage chronologique. La décennie des années 1990 marque en effet la fin des transformations physiques que nous sommes en mesure d'étudier : elles deviennent très rares à la période contemporaine.

Comme en 1926, le quartier en 1954 apparaît dans l'ensemble dominé par les classes moyennes, ménageant toutefois des formes de mixité en fonction des îlots, qui peuvent donner à voir de forts contrastes. Les transformations sociales des années 1970 peuvent se lire en creux dans l'évolution du peuplement local : le quartier est plus favorisé que le reste de la ville, mais des contrastes demeurent. La décennie qui suit voit un embourgeoisement incontestable, dont la diffusion dans l'espace n'est, là encore, pas homogène.

1. 1954 : un quartier mixte, dominé par les classes moyennes

Le recensement effectué à l'échelle de l'îlot en 1954 présente deux avantages dans notre approche. D'une part, il permet de faire ressortir des concentrations spatiales de populations à une échelle

[644] L. Chauvel, *Le destin des générations. Structure sociale et cohortes en France du XXe siècle aux années 2010*, *op. cit.*

fine, moyennant la taille des îlots, qui peut beaucoup varier[645] ; d'autre part, il permet de recréer les IRIS permettant l'analyse des évolutions sur le temps long.

Cette approche micro-locale autorise alors une approche de la population de deux ensembles HBM, appartenant à la Ville de Paris et à la fondation Rothschild de façon approximative, car il s'agit d'ensembles structurants dans la composition morphologique des îlots[646]. Le premier représente 75 % des logements de l'îlot 4108, tandis que le deuxième représente 68 % de ceux de l'îlot 4109 [647]. La recomposition des IRIS à partir des recensements des années 1960 ne permettra plus cette analyse : intégrant d'autres îlots attenants, la population des HBM sera davantage masquée dans l'ensemble. La composition sociale de ces îlots donne à voir une assez faible évolution entre 1926 et 1954. Il y a toujours de nombreux·ses inactif·ves : on sait que l'inactivité dans ces îlots n'a pas exactement la même signification que dans le reste du quartier en raison de leur structure d'âge – la population y est plus jeune – là où elle signifie plutôt l'aisance dans le reste de la ville, elle signe ici la présence d'enfants, qui ne sont pas en âge de travailler, notamment dans l'îlot 4108. L'OPHBM notamment, accueillait une population de familles nombreuses en 1926, dont les ménages étaient composés de beaucoup d'enfants : en 1954, cela semble n'avoir pas beaucoup changé. Du point de vue des catégories socioprofessionnelles, pas de surprise non plus : une sous-représentation des classes supérieures dans les deux îlots. Pour les classes moyennes, le constat est plus nuancé : les artisan·es et petit·es commerçant·es ainsi que les cadres moyen·nes sont sous-représenté·es dans l'îlot 4108, mais proches de la moyenne pour le second. Les employé·es en revanche sont sur-représenté·es dans les deux îlots, avec une plus forte surreprésentation dans l'îlot 4109. Enfin, si les classes populaires sont, dans leur ensemble, surreprésentées dans les deux îlots, il faut distinguer là encore entre fractions de classes. Les personnels de service sont sous-représentés dans les deux îlots, mais davantage dans l'îlot 4109. Les ouvrièr·es qualifié·es comme non qualifié·es sont sur-représenté·es dans les deux également, beaucoup plus fortement dans l'îlot 4108 que dans le 4109. Les catégories « autres » y sont, quant à elles, sous-représentées : gageons que les artistes le sont encore plus que dans le quartier, tandis que les gardiens de la paix le sont sans doute moins. Les structures sociales des HBM n'ont donc

[645] L'intérêt des îlots regroupés pour l'information statistique créés par l'INSEE dans les années 1990 est de s'appuyer sur la population pour délimiter le découpage : il s'agit de regroupement d'environ 2 000 à 2 500 personnes. Ce n'est pas le cas des îlots de 1954, qui mobilisent une logique morphologique.
[646] Volume 2, annexes chapitre 6, catégories socioprofessionnelles des îlots comprenant des HBM.
[647] Se référer à la carte 6.2. Par la suite, ces îlots intègrent respectivement l'IRIS GC15 (4108) et GC16 (4109), aussi, nous élargirons l'étude aux IRIS concernés. De la même façon, l'îlot 4172 touché par le renouvellement sera aussi étudié par le biais de l'IRIS GC18.

que peu évolué par rapport à ce qu'elles étaient en 1926, même si les îlots comprennent également des habitant·es d'autres immeubles. Qu'en est-il alors pour le quartier dans son ensemble ?

Un rapide focus sur les populations catégorisées à part par l'administration est une manière de caractériser encore les singularités du quartier. La population musulmane d'Algérie y est sous-représentée par rapport à Paris (1,1 %), à l'est de Paris et à l'arrondissement, où elle représente 1,6 % de la population : le taux du quartier (0,1 %) est le même que celui des quartiers de l'ouest.

C'est moins vrai pour les étrangèr·es, dans leur ensemble, sous-représenté·es par rapport à ces trois mêmes échelles, mais dont les variations en fonction des îlots ou des IRIS sont plus importantes. Ainsi, les étrangèr·es sont dans l'ensemble moins présent·es dans le quartier (3,1 %), dans l'arrondissement (3,3 %), dans l'est (4 %) qu'à Paris (4,8 %), mais dans GC11, leur présence est comparable (4,8 %). Une différence est notable avec l'ouest également, où les étrangèr·es sont plus nombreux·ses (7 %). Plus précisément, la surreprésentation des étrangèr·es dans le quartier s'observe dans les IRIS GC10 et GC11 (3,4 % et 4,8 %), ainsi que dans l'IRIS GC13 (3,6 %), mais comme nous l'avons indiqué dans le chapitre précédent, leurs positions sociales sont différentes. Les étrangèr·es de GC10 et GC11 sont souvent des personnes aux statuts sociaux relativement élevés, notamment des artistes, tandis que celles et ceux de GC13 sont plutôt situé·es en bas de la hiérarchie sociale.

Cet élément est confirmé par l'observation de la répartition spatiale des catégories socioprofessionnelles : les plus favorisées sont, de fait, plus présentes dans les IRIS GC10 et GC11, tandis que GC13 est peuplé par des catégories sociales moins élevées.

Tableau 6.3 : Répartition de la population du quartier par catégories socioprofessionnelles.

Échelle d'observation	Population active	Industriels et gros commerçants	Artisans et petits commerçants	Professions libérales et cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés
Grandes Carrières 7	2 576	52	264	249	458	692
	54 %	2 %	10,2 %	9,7 %	17,8 %	26,9 %
Grandes Carrières 10	1 985	63	256	219	333	475
	54,3 %	3,2 %	12,9 %	11 %	16,8 %	23,9 %
Grandes Carrières 11	1 207	64	133	201	188	220
	51,7 %	5,3 %	11 %	16,7 %	15,6 %	18,2 %
Grandes Carrières 12	2 248	43	274	173	327	579
	57,7 %	1,9 %	12,2 %	7,7 %	14,5 %	25,8 %
Grandes Carrières 13	1 139	25	101	78	172	316
	57,4 %	2,2 %	8,9 %	6,8 %	15,1 %	27,7 %
Grandes Carrières 14	1 750	36	159	145	292	475
	53,6 %	2,1 %	9,1 %	8,3 %	16,7 %	27,1 %
Quartier	10 905	283	1 187	1 065	1 770	2 757
	54,8 %	2,6 %	10,9 %	9,8 %	16,2 %	25,3 %
XVIII^{e} arrondissement	150 522	2 331	14 635	7 097	16 468	36 225
	56,4 %	1,5 %	9,7 %	4,7 %	10,9 %	24,1 %
Est de Paris avec XVIII^{e} arrondissement	718 104	12 674	73 370	33 427	73 904	159 957
	56,3 %	1,8 %	10,2 %	4,7 %	10,3 %	22,3 %
Est de Paris sans XVIII^{e} arrondissement	567 582	10 343	58 735	26 330	57 436	123 732
	56,3 %	1,8 %	10,3 %	4,6 %	10,1 %	21,8 %
Ouest de Paris	205 844	8 433	15 521	34 484	24 524	37 378
	51,6 %	4,1 %	7,5 %	16,8 %	11,9 %	18,2 %
Paris	1 571 028	37 647	153 963	125 836	176 160	343 369
	55,1 %	2,4 %	9,8 %	8 %	11,2 %	21,9 %
Échelle d'observation	Population active	Ouvriers qualifiés, contremaîtres, apprentis	Ouvriers spécialisés, manœuvres	Personnels de service	Autres (artistes, armée, clergé)	Personnes non actives
Grandes Carrières 7	2 576	327	130	297	107	2197
	54 %	12,7 %	5 %	11,5 %	4,2 %	46 %
Grandes Carrières 10	1 985	209	105	220	105	1671
	54,3 %	10,5 %	5,3 %	11,1 %	5,3 %	45,7 %
Grandes Carrières 11	1 207	95	57	156	93	1128
	51,7 %	7,9 %	4,7 %	12,9 %	7,7 %	48,3 %
Grandes Carrières 12	2 248	353	170	246	83	1651
	57,7 %	15,7 %	7,6 %	10,9 %	3,7 %	42,3 %
Grandes Carrières 13	1 139	203	87	109	48	844
	57,4 %	17,8 %	7,6 %	9,6 %	4,2 %	42,6 %
Grandes Carrières 14	1 750	235	121	170	117	1514
	53,6 %	13,4 %	6,9 %	9,7 %	6,7 %	46,4 %
Quartier	10 905	1 422	670	1 198	553	9 005
	54,8 %	13 %	6,1 %	11 %	5,1 %	45,2 %
XVIII^{e} arrondissement	150 522	29 700	22 795	16 320	4 951	116 163
	56,4 %	19,7 %	15,1 %	10,8 %	3,3 %	43,6 %
Est de Paris avec XVIII^{e} arrondissement	718 104	155 487	120 780	69 190	19 313	557 151
	56,3 %	21,7 %	16,8 %	9,6 %	2,7 %	43,7 %
Est de Paris sans XVIII^{e} arrondissement	567 582	125 787	97 985	52 870	14 362	440 988
	56,3 %	22,2 %	17,3 %	9,3 %	2,5 %	43,7 %
Ouest de Paris	205 844	16 853	10 475	48 921	9 255	193 016
	51,6 %	8,2 %	5,1 %	23,8 %	4,5 %	48,4 %
Paris	1 571 028	272 604	205 243	203 231	52 973	1 277 754
	55,1 %	17,4 %	13,1 %	12,9 %	3,4 %	44,9 %

Source : Recensement de population, 1954, traitement par le Groupe Paris Seine 54 et par l'auteur.

Les taux d'activité ou d'inactivité n'ont que peu changé depuis les années 1920-1930 : sont actif·ves environ 55 % de la population du quartier, avec des variations locales. C'est très proche de la moyenne parisienne, mais légèrement inférieur aux taux d'activité de l'est parisien : un taux d'activité faible étant plutôt caractéristique des arrondissements bourgeois. Dans l'ouest parisien, le taux d'activité le plus faible est celui du XVI^{e} arrondissement, où il atteint 50 %. Localement, c'est dans GC11, l'IRIS le plus favorisé, que le taux d'activité est le plus faible et dans GC12 et GC13 qu'il est le plus élevé.

En se penchant sur la répartition en termes de catégories socioprofessionnelles, on constate à la fois diversité, surreprésentations de certaines catégories et répartition différenciée dans l'espace. Les classes supérieures comprenant les industriels et gros commerçants, ainsi que les professions libérales et cadres supérieurs, représentent 12,4 % de la population du quartier, contre 10,4 % pour Paris et 6,4 % dans l'est parisien. Au niveau local, on retrouve une partition déjà largement évoquée : leur surreprésentation est importante dans GC11, dans une moindre mesure dans GC10 et moindre encore dans GC7. En revanche, elles sont sous-représentées dans les trois autres IRIS, nettement dans GC12 et GC13, un peu moins dans GC14.

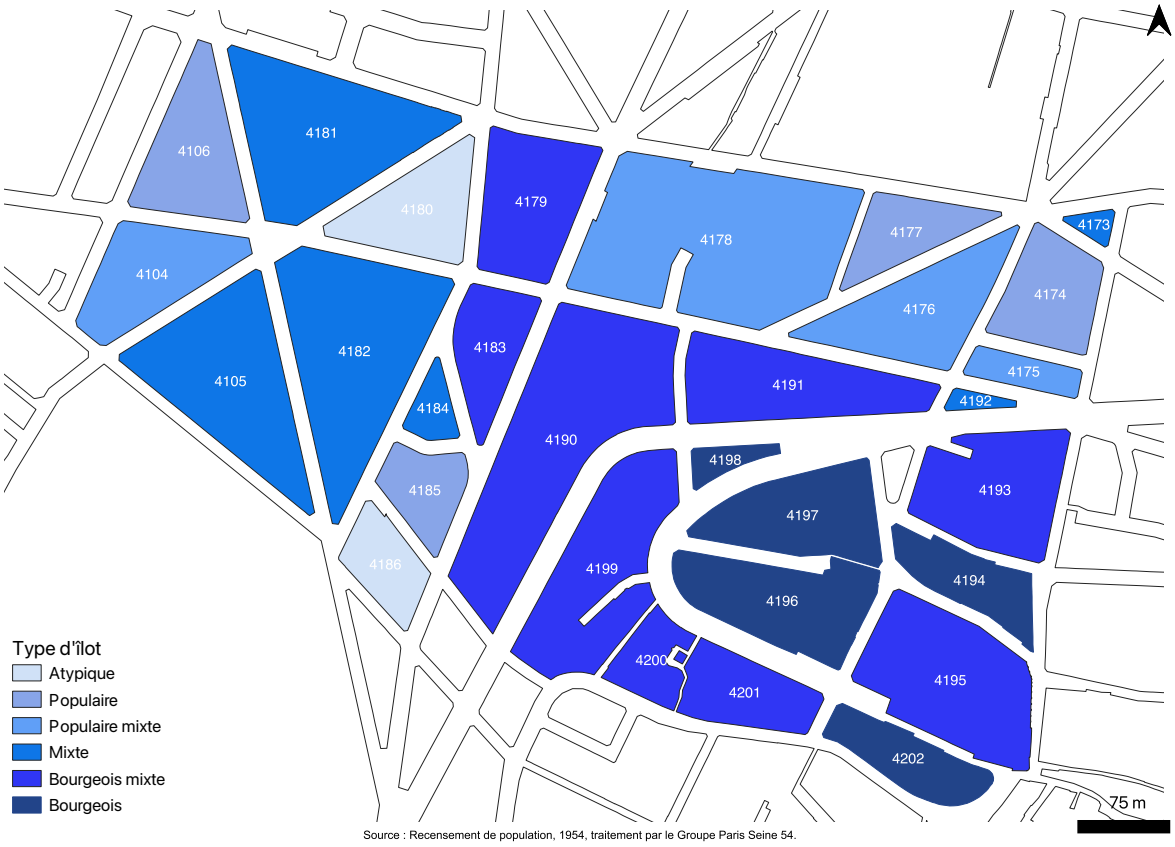
Les classes moyennes, incluant artisans et petits commerçants ainsi que cadres moyens représentent 21 % de la population parisienne, proche de l'est où ils sont 20,5 %, contre 27 % dans le quartier, avec une surreprésentation importante des cadres moyens, avec une différence de 5 points par rapport à Paris et 6 points par rapport à l'est. Les employés qui peuvent toujours être catégorisés parmi les franges inférieures des classes moyennes en 1954, sont aussi surreprésentés dans le quartier à hauteur de 25,3 %, contre 21,9 % dans Paris, et autour de 22 % dans l'est. La répartition spatiale de ces catégories moyennes est moins marquée que les extrêmes de la hiérarchie : elles sont présentes un peu partout, avec des chiffres compris entre 24 % pour GC13 où elles sont les moins nombreuses, et 29 ,7 % pour GC10 où elles sont les plus nombreuses. Les employé·es sont un peu plus présent·es dans les IRIS GC12, GC13 et GC14, ainsi que dans GC7, et moins dans GC11 et GC10. Il est possible cependant que, comme en 1926, ces différent·es employé·es occupent des positions sociales qui ne sont pas strictement équivalentes.

Les classes populaires – ouvrièr·es qualifié·es ou non, ainsi que personnels de service, sont largement plus nombreuses à l'est, où elles représentent 48,1 % de la population – excluant le XVIII^{e} arrondissement –, ou 45,6 % en le prenant en compte. Ce seul point est intéressant, car il permet à lui seul de nuancer la représentation d'arrondissement populaire qui le caractérise. Le quartier quant à lui compte 30,1 % de classes populaires : elles sont majoritaires, mais beaucoup

moins nombreuses que dans le reste de la ville. À titre de comparaison, les quartiers bourgeois (VII^{e}, VIII^{e} et XVI^{e} arrondissements) comptent 37 % de classes populaires. Il faut cependant s'intéresser à la répartition en fractions de classes : ce sont les personnels de service qui sont très largement majoritaires dans les quartiers bourgeois, contre les ouvrièr·es qualifié·es ou non qualifié·es dans les autres espaces. Plus précisément pour notre quartier d'étude, les ouvrièr·es qualifié·es sont majoritaires, à hauteur de 13 %, suivis des personnels de service, à hauteur de 11 %, contre 6,1 % d'ouvrièr·es non qualifié·es. En observant leur répartition spatiale, on retrouve logiquement l'inverse de ce qui a été observé pour les catégories sociales les plus favorisées : elles sont peu présentes dans GC11, GC10 et GC7 et beaucoup plus dans GC12, GC13 et GC14. Si on s'intéresse à GC11, les taux sont proches des arrondissements bourgeois, mais les personnels de service sont moins présent·es : c'est sans doute un point qui distingue la bourgeoisie traditionnelle et celle, probablement moins favorisée, de notre quartier d'étude.

La catégorie « autres » doit être prise en compte à part : ce sont probablement les artistes qui expliquent la différence de presque 2 points observée avec Paris et la proportion deux fois moins élevée dans l'est. Cette idée est renforcée par la présence particulièrement forte de cette catégorie dans les IRIS GC10 et GC11, et, plus étonnante, dans GC14, où elle s'explique sans doute davantage par la présence d'une caserne de pompiers, dont la population structure fortement celle de l'îlot où elle est implantée. Ces données permettent de présenter les îlots en fonction des populations qui y vivent, comme exposé sur la carte qui suit.

Carte 6.3 : Typologie des îlots en fonction des catégories socioprofessionnelles.



Nous avons catégorisé les îlots en fonction des surreprésentations et sous-représentations des différentes catégories socioprofessionnelles et de leur moyenne dans le quartier. En attribuant une importance plus ou moins forte aux sur et sous-représentations, calculées à partir de l'écart à la moyenne, nous obtenons la catégorisation suivante :

- Atypique : surreprésentation d'une population spécifique, liée à la présence d'un ensemble où une catégorie est particulièrement significative (ateliers d'artiste, caserne de pompiers).
- Populaire : surreprésentation des classes populaires, sous-représentation des classes supérieures, légère surreprésentation des cadres moyens
- Populaire mixte : surreprésentation légère des classes populaires, sous-représentation des classes supérieures, proche de la moyenne pour les classes moyennes
- Mixte : pas de population dont la sur ou sous-représentation est très marquée
- Bourgeois mixte : surreprésentation légère des classes supérieures, sous-représentation des classes populaires, proche de la moyenne pour les classes moyennes
- Bourgeois : surreprésentation des classes supérieures, sous-représentation des classes populaires et moyennes

Comme à la période contemporaine[648], on remarque une ségrégation plus forte des classes sociales supérieures dans le haut du quartier, notamment les îlots 4196, 4197 et 4198 (IRIS GC11), qui correspondent à l'avenue Junot et à la rue Simon Dereure notamment, qui se trouvent être également les lieux de concentration des constructions de la famille Noyer. Les îlots bourgeois ne sont jamais en contact direct avec des îlots populaires, voire mixtes : il y a systématiquement entre eux des îlots bourgeois mixtes, qui font tampon.

La structure sociale locale est donc particulièrement marquée par les classes moyennes, *a fortiori* si on inclut les employé·es dans ces dernières. Les cadres moyen·nes sont plus nombreux·ses que les ouvrièr·es, et les employé·es sont incontestablement les plus représenté·es, ces deux éléments battant en brèche la réputation d'arrondissement populaire. Antoine Prost avait déjà insisté dans son étude sur la population de l'arrondissement sur l'aspect « populaire » mais pas « prolétaire » du XVIII^e^ [649] : nous montrons ici que, dans le quartier qui nous intéresse, pour les raisons évoquées dans les chapitres précédents, c'est plutôt une population de classes moyennes qui s'observe en 1954. Les chiffres de ce recensement permettent de constater l'effet de la montée en gamme de la construction dans GC11 dans les années 1930, qui n'était qu'en germe en 1926. Mais l'analyse générale de la population du quartier montre encore bien la tension entre est et ouest, avec une distinction forte entre des IRIS plus favorisés et d'autres qui le sont moins. Ces derniers sont particulièrement touchés par le renouvellement urbain, dont on peut imaginer qu'il a des conséquences sur leur peuplement. L'étude des recensements des années 1970 permet de confirmer les particularités du quartier, y compris différenciées entre les IRIS qui le composent.

2. Les années 1970 : un quartier moins populaire que la ville, mais aux sous-espaces toujours contrastés

Compte tenu de l'origine différente des données mobilisées dans ce chapitre[650], il n'est pas pertinent d'opérer une comparaison systématique entre la population de 1954 et celle de 1968, car les nomenclatures utilisées pour réunir les données ne sont pas strictement identiques et donneraient donc une vision biaisée de l'évolution du peuplement. Par ailleurs, la population du quartier ayant diminué d'environ 22 % sur la période 1968-1975[651], il en résulte une diminution

[648] Edmond Préteceille, « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre polarisation et mixité », *Sociétés contemporaines*, 2006, vol. 62, n° 2, p. 69-93.
[649] A. Prost, « Les Parisiens de 1936 », art cit.
[650] Les données de 1954 ont été retraitées par le groupe de recherche Paris Seine 54, tandis que les données de 1968 et 1975 proviennent d'un produit sur mesure réalisé à notre demande par l'INSEE et l'ADISP : le niveau de détail est différent. Celles de 1982 et 1990 présentent le détail le plus fin, avec les catégories socioprofessionnelles en 42 postes, ce qui permet une analyse plus précise.
[651] La population parisienne diminue quant à elle de 11% sur cette même période.

systématique de toutes les groupes socioprofessionnels, dont la baisse n'est toutefois pas distribuée également selon ces groupes. Elle est en effet plus forte chez les ouvrièr·es et employé·es que chez les cadres. Les évolutions de population, qu'elles soient décrites à l'échelle du quartier ou de la ville s'inscrivent plus globalement dans des transformations sociales d'ensemble de la société française. Louis Chauvel rappelle que la « moyennisation » et « l'aspiration vers le haut » correspondent certes à des transformations structurelles – la tertiairisation, l'inflation des titres scolaires, l'augmentation du nombre de cadres et de professions intermédiaires au sens large – mais qu'elles sont loin de conduire à une remise en cause des hiérarchies sociales. Ces grilles d'analyses oublient notamment le fort développement du chômage et la transformation des classes populaires se produisant à la même période[652]. Le développement des nouvelles classes moyennes salariées est cependant une réalité, que tentent notamment de prendre en compte la nomenclature de l'INSEE. La comparaison avec la ville ou d'autres échelles comme l'est ou l'ouest de Paris permet – sans revenir dans le détail sur ces évolutions structurelles au niveau national – de caractériser les spécificités de l'espace d'étude, par la mesure des écarts. Nous mobiliserons donc un instantané des groupes socioprofessionnels présents dans le quartier en 1968 et 1975, en les mettant en perspective par rapport à d'autres échelles de la ville. L'étude plus précise de l'IRIS GC13 permet aussi d'interroger quelques évolutions dans un sous-espace du quartier qui était particulièrement populaire et dont le bâti a été transformé par le renouvellement urbain (îlot 4178).

Dans les données dont nous disposons pour 1968, les personnes désignées comme « autres » dans le traitement de 1954 ont été replacées dans les catégories auxquelles elles appartiennent aujourd'hui : les artistes par exemple, sont intégré·es aux cadres du secteur public, professions artistiques et culturelles[653]. Parmi les actif·ves du quartier, la population dominante est celle des employé·es, notamment du secteur privé[654] : la différence face aux données de 1954 est l'intégration du personnel de service au sein de cette catégorie, ce qui explique leur forte hausse tous secteurs confondus. Cette intégration empêche celle du groupe social à un ensemble plus large de classes moyennes : comme le rappelle Alain Chenu, la proximité des personnels de service est plus grande avec le monde social des ouvrièr·es qu'avec celui des professions intermédiaires, dont sont plus proches certain·es employé·es administratif·ves[655]. Par ailleurs, dans les années 1970, le

[652] L. Chauvel, *Le destin des générations. Structure sociale et cohortes en France du XXe siècle aux années 2010*, *op. cit.*
[653] Nous sommes revenus dans l'introduction générale et celle de la partie sur les choix opérés pour le codage des groupes socioprofessionnels.
[654] Volume 2, annexes chapitre 6, population du quartier en 1968 et 1975
[655] Alain Chenu, *L'archipel des employés*, Paris, Institut national de la statistique et des études économiques, 1990, 228 p.

statut d'employé·e n'a plus la même position dans l'espace social que celui qu'il pouvait avoir dans les années 1920-1930. Déjà à cette époque, il existait une hiérarchie entre employé·es administratif·ves, employé·es de bureau, de banque ou d'assurances et employé·es de commerce, ainsi que personnels de service. Ces différences se sont renforcées, tandis que le groupe s'est aussi prolétarisé dans son ensemble : les éléments de distinction avec la classe ouvrière – habillement, travail manuel ou non-manuel, mensualisation de la paie – sont devenus plus flous[656].

Cependant, les données dont nous disposons ne permettent pas la prise en compte de sous-groupes, ni celle du genre, qui pourrait être une autre façon de classer les membres de ce groupe socioprofessionnel, car les types d'emplois ne sont pas répartis également au regard du sexe. En somme, ces données ne permettent pas d'aller au-delà d'une description générale de cette catégorie. Malgré tout, au vu des analyses des listes nominatives de 1926, du recensement de 1954 et de celles à venir du recensement de 1982, les employé·es de bureau, emplois administratifs qui composent la frange haute du groupe, demeurent certainement majoritaires. Le quartier est donc particulièrement marqué par la présence de cette catégorie, qui y est surreprésentée par rapport au reste de la ville : nous avions vu qu'il s'agissait d'une catégorie récurrente dans le dénombrement de 1926, qui composait la majeure partie des habitant·es, clientèle cible des nouveaux immeubles semi-bourgeois, il y a donc une forme de continuité.

Les ouvrièr·es qualifié·es sont légèrement surreprésenté·es par rapport à Paris, mais c'est l'inverse pour les peu qualifié·es, peu nombreux·ses dans le quartier, avec un écart de 10 points face à Paris. Toutes les classes supérieures y sont surreprésentées avec un écart faible à la moyenne parisienne. Les classes moyennes sont surreprésentées pour les professions intermédiaires, secteur public comme secteur privé, mais légèrement sous-représentées pour les artisan·es et commerçant·es.

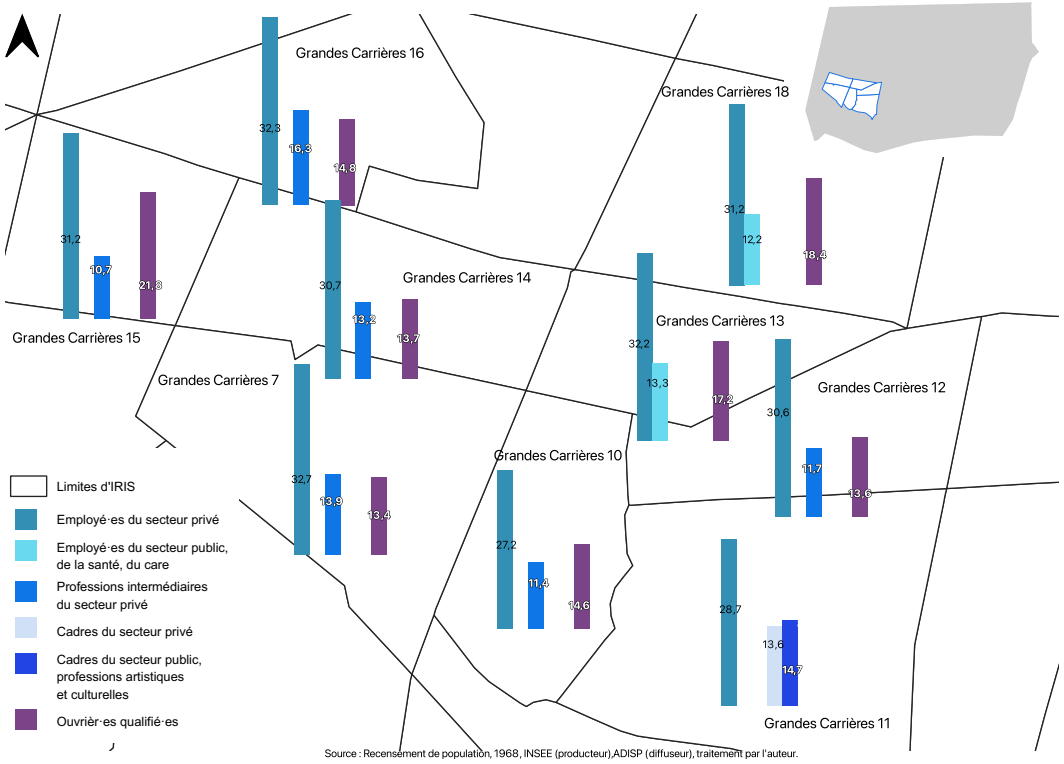
Ce constat d'ensemble doit être nuancé par une prise en compte des différences entre IRIS. La part des classes supérieures est significative dans les IRIS GC10 et GC11, sans qu'elles soient majoritaires, mais rappelons qu'elles sont minoritaires dans la structure sociale parisienne et nationale. Elles représentent ainsi 33,6 % de la population active de GC11 et 22,3 % de GC10, contre 13,2 % des actif·ves parisien·nes[657]. Les classes moyennes y sont relativement proches de la distribution parisienne, c'est donc au détriment des ouvrièr·es et employé·es que se produit cette surreprésentation. Dans tous les autres IRIS (GC7, GC12, GC13, GC14), les employé·es représentent plus de 40 % des actif·ves, et les ouvrièr·es entre 15 et 20 %, mais les classes

[656] *Ibid.*
[657] La part des cadres et professions intellectuelles supérieures en France, en 1968 atteint 5,5%.

moyennes y sont surreprésentées par rapport à Paris, entre 27 et 31 %, contre à peine 25 % à Paris. On peut donc opérer une distinction claire entre sous-espaces du quartier, mais celui-là reste un peu moins populaire que la ville dans son ensemble. Si on s'intéresse aux IRIS GC15, GC16 et GC18, qui incluent les HBM et HLM nouvellement construites[658], on constate une surreprésentation des ouvrièr·es, notamment qualifié·es, des employé·es du secteur public et une légère sous-représentation des cadres.

On voit bien apparaître les employé·es du secteur privé dans tous les IRIS sur la carte qui suit, de même que les ouvrièr·es qualifié·es, qui apparaissent partout, sauf dans GC11. Le secteur public apparaît sur la carte pour les professions intermédiaires, tandis que c'est souvent le privé qui est dominant dans le quartier sur les autres périodes.

Carte 6.4 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. Source : RP, 1968, INSEE (producteur), ADISP (diffuseur).

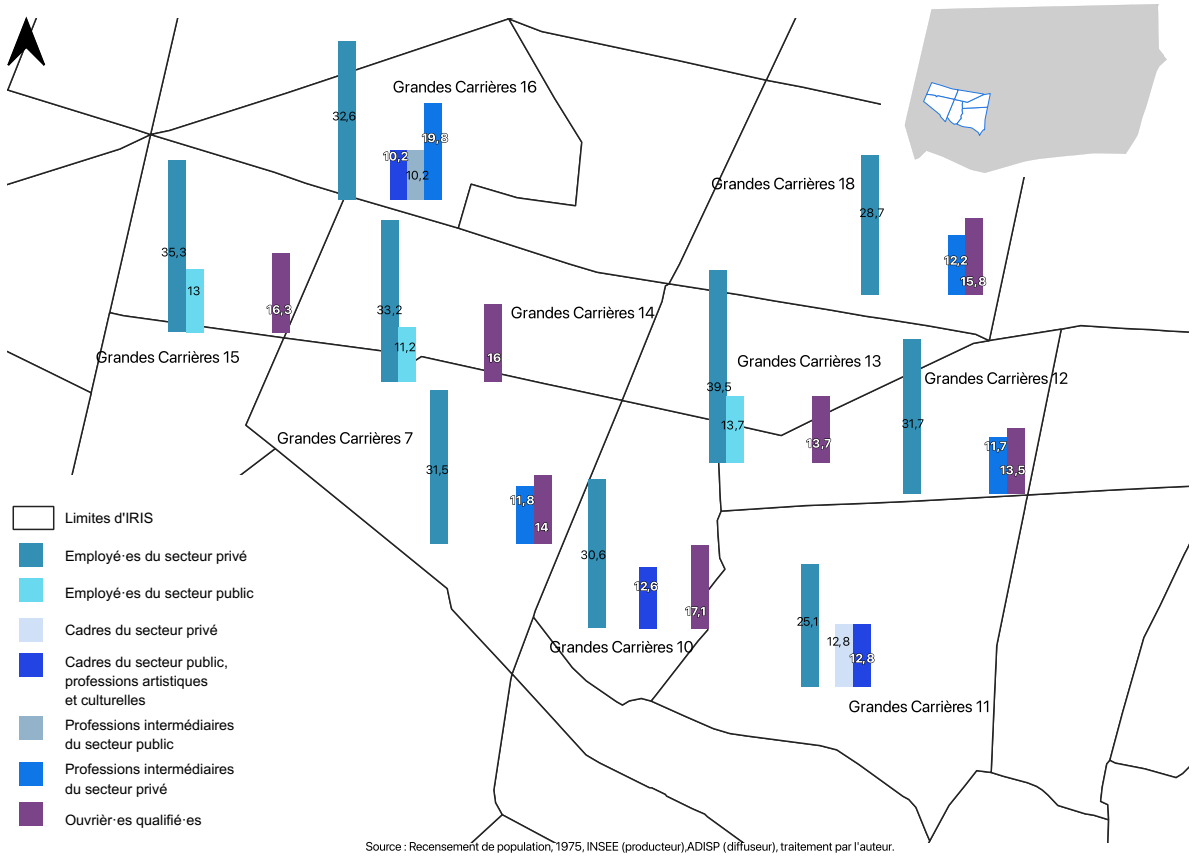


En 1975, la population du quartier diminue significativement[659], mais les classes supérieures voient leurs effectifs se réduire moins fortement que les autres catégories, ce qui fait augmenter leur part dans tous les IRIS, sauf dans GC11 où elles stagnent. La répartition spatiale des populations reste proche cependant de ce qu'elle était au recensement précédent, GC10 et GC11 restent les plus favorisés, et la ville s'embourgeoise plus vite que le quartier, puisqu'elle le rattrape

[658] CG16 comprend l'ensemble HLM du 236, rue Marcadet-211, rue Championnet et l'ensemble HBM de la fondation Rothschild. GC15 comprend l'ensemble HBM de l'OPHLM. GC18 comprend l'îlot 4172, touché par le renouvellement urbain. Ces caractéristiques expliquent leur intégration à l'analyse à titre de comparaison.
[659] Cette diminution est observable à l'échelle de la population parisienne, mais dans une moindre mesure.

presque pour la part des classes supérieures, qui atteint 17,5 % de la population active contre 18,9 % dans le quartier. Ce dernier ressemble plus à la ville qu'en 1968, mais la population des employé·es y est toujours surreprésentée, tandis que c'est l'inverse pour celle des ouvrièr·es. Les IRIS GC15, GC16 et GC18 ont quant à eux connu des évolutions : même si les ouvrièr·es qualifié·es et les employé·es du secteur public y sont toujours surreprésenté·es, la situation des cadres a changé : celles et ceux du secteur privé ont gagné en importance, au détriment de celles et ceux du secteur public, sauf dans GC16 : la construction d'un ensemble de logements de standing situé rue Vauvenargues, sur une parcelle attenante à l'ensemble de logements sociaux Marcadet-Championnet qui avait été proposée pour de nouvelles constructions HLM par les conseillèr·es municipaux de gauche, a eu un effet notable sur les effectifs des classes supérieures, ce qui était craint par ces dernièr·es.

Carte 6.5 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. Source : RP, 1975, INSEE (producteur), ADISP (diffuseur).



La carte donne à voir une apparition des cadres parmi les populations les plus représentées dans deux IRIS – en plus de GC11, où ils et elles l'étaient déjà –, qui ont remplacé les ouvrièr·es qualifié·es dans GC16 et les professions intermédiaires du secteur privé dans GC10.

En nous intéressant particulièrement à l'IRIS GC13[660], on peut percevoir quelques éléments de transformation urbaine et sociale dans les données de recensement de 1975. Ces derniers ne sont pas visibles dans les données de 1968, ce qui semble logique puisque les permis de construire des nouveaux immeubles de l'opération Marcadet-Cottages (161, rue Marcadet notamment) sont déposés à la fin des années 1960.

Le premier effet des évolutions morphologiques de l'IRIS est la création de logements : des immeubles faubouriens de 2 ou 3 étages sont remplacés par des immeubles de 6 étages ou plus. Le nombre de logements dans l'IRIS sur lesquels des données sont disponibles passe ainsi de 852 à 1 155, soit une augmentation de 35,6 %. Mais le niveau d'équipement montre aussi la hausse du standing de la construction, qui a des effets probables sur le peuplement. Ainsi, le nombre de toilettes individuelles dans le logement augmente de 66 % et celui de baignoires ou douches de 118,4 % : même si nous ne disposons pas du taux de renouvellement des immeubles – qui permettrait de documenter ce qui relève du parc neuf et de l'amélioration du confort du parc ancien –, le renouvellement urbain produit des effets sur le niveau de confort de l'IRIS. Le taux d'équipement en toilettes – 61,5 % – est largement inférieur à celui du quartier en 1968, (74,5 %) et reste inférieur en 1975 (75,3 % contre 83,8 %), mais c'est l'inverse pour les douches ou baignoires, qui sont présentes dans 51 % des logements du quartier en 1968 (44,6 pour l'IRIS GC13), alors que le taux est légèrement inférieur (70,2 %) à celui de l'IRIS en 1975 (71,8 %). La structure du parc se transforme légèrement également : les logements en 1975 sont un peu plus grands qu'en 1968. Même si cette évolution ne représente pas un bouleversement, l'augmentation la plus importante est celle des appartements de trois pièces, avec près de 48 % d'augmentation. Disposer des surfaces permettrait sans doute de montrer que la transformation ne passe pas exclusivement par le nombre de pièces.

La rénovation de la partie nord de l'îlot 4178 a aussi des conséquences sur la population de l'IRIS : puisque de nombreux logements sont créés, on assiste à une augmentation de celle-ci, passant de 1 596 à 2 055 personnes, soit 29 %, une augmentation légèrement moindre que celle du nombre de logements. Elle se transforme quant au niveau de diplôme, ainsi qu'au regard des groupes socioprofessionnels[661]. Si le nombre de personnes n'ayant aucun diplôme ou en cours de préparation d'un diplôme augmente au même rythme que la population (+29 %), ce n'est pas le cas des autres formations : le niveau CEP, le plus bas, diminue (-5,4 %), tandis que l'augmentation

[660] Cet IRIS est constitué de deux îlots seulement : les numéros 4177 (non renouvelé) et 4178 (fortement renouvelé).
[661] Une fois encore, ces transformations ne doivent pas être exclusivement attribuées au renouvellement urbain, mais prises en compte eu égard aux transformations sociales.

la plus spectaculaire est celle des personnes d'un niveau supérieur au baccalauréat (+254 %), qui est sans doute corrélée à l'augmentation des classes supérieures dans l'IRIS[662].

Bien que la population diminue dans le quartier en moyenne, l'IRIS GC13 voit sa population augmenter : ce constat est logique compte tenu de l'importante création de logements qui résulte du renouvellement urbain. Mais l'augmentation de la population n'est pas distribuée également entre les différents groupes socioprofessionnels. À quelques exceptions près, tous les groupes socioprofessionnels connaissent des augmentations en effectifs, mais la part de certains dans la population active totale de l'IRIS est modifiée : ainsi, les classes supérieures voient leur part passer de 8,1 % à 14,2 %, tandis que les ouvrièr·es qualifié·es connaissent une baisse de 4 points, par exemple. La part des classes moyennes reste relativement stable. Renouvellement urbain et transformations sociales d'ensemble produisent donc une hausse du niveau social de l'IRIS : les ouvrièr·es ne sont pas forcément chassé·es puisque leurs effectifs évoluent peu, mais les nouveaux logements abritent des populations mieux situées dans l'espace social.

3. De 1982 à 1990 : un embourgeoisement global, mais variable selon les sous-espaces

Encadré 13. La nomenclature PCS de 1982

En 1982, après quelques années de réflexion portée par de nouveaux et nouvelles statisticien·nes, davantage politisé·es que leurs prédécesseur·ses, l'INSEE aboutit à une nouvelle manière d'appréhender les appartenances socioprofessionnelles[663]. On passe des catégories socioprofessionnelles de 1954 aux professions et catégories socioprofessionnelles, appellation qui demeure aujourd'hui. La nouvelle nomenclature remplace la volonté d'« empirisme "réaliste" [et] de neutralité théorique » de la précédente par une approche plus marquée par la sociologie, qu'elle soit d'inspiration bourdieusienne ou pragmatiste[664]. Il s'agit d'une importante évolution dans la fabrique de la statistique publique. Cependant, l'analyse de long terme qui guide notre approche en mobilisant à la fois des catégories socioprofessionnelles inscrites dans leur époque – l'utilisation des nomenclatures correspondant à la période étudiée – et des groupes sociaux plus larges, qui autorisent la vision d'ensemble, limite l'ampleur de l'impact de cette transformation sur notre travail. Nous utilisons donc la nomenclature de 1982, tout en conservant une analyse en termes de groupes sociaux, mobilisés tout au long de la thèse. Cette nouvelle nomenclature intègre par exemple les artistes parmi les classes supérieures, tandis que l'ancienne les comptabilisait à part, dans une catégorie « autres » : souligner cet élément ne relève pas exclusivement de l'anecdote compte tenu de leur importance au niveau local, mais montre comment l'outil statistique et son évolution peut impacter la lecture de la stratification sociale, y compris

[662] Recensements de population 1968 et 1975, Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur], traitement par l'auteur.
[663] T. Amossé, « La nomenclature socio-professionnelle : une histoire revisitée », art cit.
[664] *Ibid.*

localement. Elle intègre également certain·es cadres moyen·nes à la catégorie des employé·es : la croissance éventuelle des effectifs peut donc en partie être due à la modification des nomenclatures et pas exclusivement à l'évolution réelle du groupe[665].

a) 1982 : des employé·es toujours majoritaires, mais en déclin

Dans les années 1980, Paris est fortement désindustrialisée, résultat d'un processus à l'œuvre depuis les années 1950 et se poursuivant, ce qui a des conséquences sur le peuplement de la ville[666]. Le quartier qui nous intéresse est un espace à forte dominante d'habitation : contrairement à certains espaces de l'est de l'arrondissement ou du reste la ville, il n'est pas marqué par d'importantes emprises industrielles et son peuplement s'en ressent. Les évolutions de ce dernier sont évidemment marquées par des tendances de fond : l'embourgeoisement d'abord, et la diminution de la présence des ouvrièr·es, qui ont de longue date été sous-représenté·es parmi les classes populaires du quartier, au contraire des employé·es, qui connaissent un déclin relatif mais restent une population structurante au niveau local.

En 1982, selon qu'on considère les employé·es comme partie des classes moyennes ou des classes populaires, les premières ou les secondes sont majoritaires dans le quartier[667]. En fait, les employé·es représentent 26 % de la population active du quartier : c'est relativement proche de la moyenne nationale à 25,6 %[668] et proche de la moyenne parisienne à 25,2 %. Dans l'arrondissement, on en compte davantage, avec 29,2 % de la population active.

Les classes moyennes, par la réunion des professions intermédiaires et des petits indépendant·es, actif·ves, dépassent toutefois la part des employé·e, sous-représenté·es aussi par rapport aux arrondissements de l'est (27,3 %), au contraire des professions intermédiaires et plus largement des classes moyennes. La particularité du quartier est donc plutôt la sous-représentation des ouvrièr·es, qualifié·es ou non, car ces dernièr·es représentent 13,7 % des actif·ves, contre 22,1 % dans le reste de la ville et 32,6 % au niveau national[669]. C'est beaucoup moins que dans les quartiers de l'est, où ils et elles forment entre 25 % de la population et moins aussi que dans l'ouest où ils et elles représentent 21,6 % des actif·ves.

---

[665] A. Chenu, *L'archipel des employés*, *op. cit.*, p. 25.
[666] A. Clerval, *Paris sans le peuple*, *op. cit.*
[667] Pour éviter d'alourdir la lecture, nous ne présentons pas les tableaux dans le corps du texte. Volume 2, annexes chapitre 6, population du quartier en 1968 et 1975, tableaux basés sur les PCS en 42 postes. Nous avons présenté les choix quant à la prise en compte des employé·es dans la partie méthodologie de l'introduction. Selon qu'on considère les actif·ves ou la population d'ensemble, retraité·es compris·es, les proportions varient légèrement.
[668] Olivier Marchand, « 50 ans de mutations de l'emploi », *Insee Première*, septembre 2010, nº 1312.
[669] *Ibid.*

Logiquement, les classes supérieures voient leur importance inversée : représentant moins de 17 % dans l'arrondissement, elles sont 10 points plus nombreuses à Paris, tandis qu'elles atteignent 29 % dans le quartier. On constate que les cadres du secteur privé comme du secteur public et culturel commencent à prendre une importance dans le quartier, notamment avec les deux catégories majoritaires parmi ces groupes, les cadres administratifs et commerciaux d'entreprises et les professions de l'information, des arts et des spectacles. Si les premiè·res sont très légèrement surreprésenté·es, les secondes le sont plus largement. C'est loin d'être le cas dans l'est de la ville et moins encore dans le XVIII^e^ arrondissement. Les PCS les plus représentées dans le quartier sont en fait les ancien·nes employé·es, les employé·es administratif·ves d'entreprises et les professions intermédiaires administratives et commerciales des entreprises (10,2 %, 8,1 % et 6,7 %), toutes surreprésentées par rapport au reste de la ville (respectivement : 8,3 %, 7,7 % et 5,6 %).

De façon plus localisée, on remarque que GC11 est particulièrement embourgeoisé, avec une population de professions de l'information, des arts et des spectacles représentant 10,9 % de l'ensemble, suivies par les cadres administratif·ves à hauteur de 8,7 %. Inversement, les employé·es administratif·ves représentent entre 9 et 10,7 % de la population des IRIS GC12, GC13 et GC14 et les ancien·nes employé·es sont plus nombreux·ses encore dans GC12 et GC14, aux alentours de 14-15 %. C'est aussi dans ces deux IRIS qu'on trouve des taux importants d'ancien·nes ouvrièr·es. GC10 et GC7 comptent quant à eux des taux relativement élevés de professions intermédiaires, y compris retraité·es, ainsi que de cadres administratif·ves et de professions de l'information, des arts et des spectacles : ils sont plus embourgeoisés que les autres IRIS, ce qui résonne avec leur morphologie, décrite dans le chapitre 1. Le projet de logements sociaux de la rue Eugène Carrière, évoqué dans la première sous-partie du chapitre, n'est pas encore sorti de terre : il aura des conséquences sur la meilleure résistance à l'embourgeoisement de GC7, par rapport à d'autres IRIS, notamment GC12.

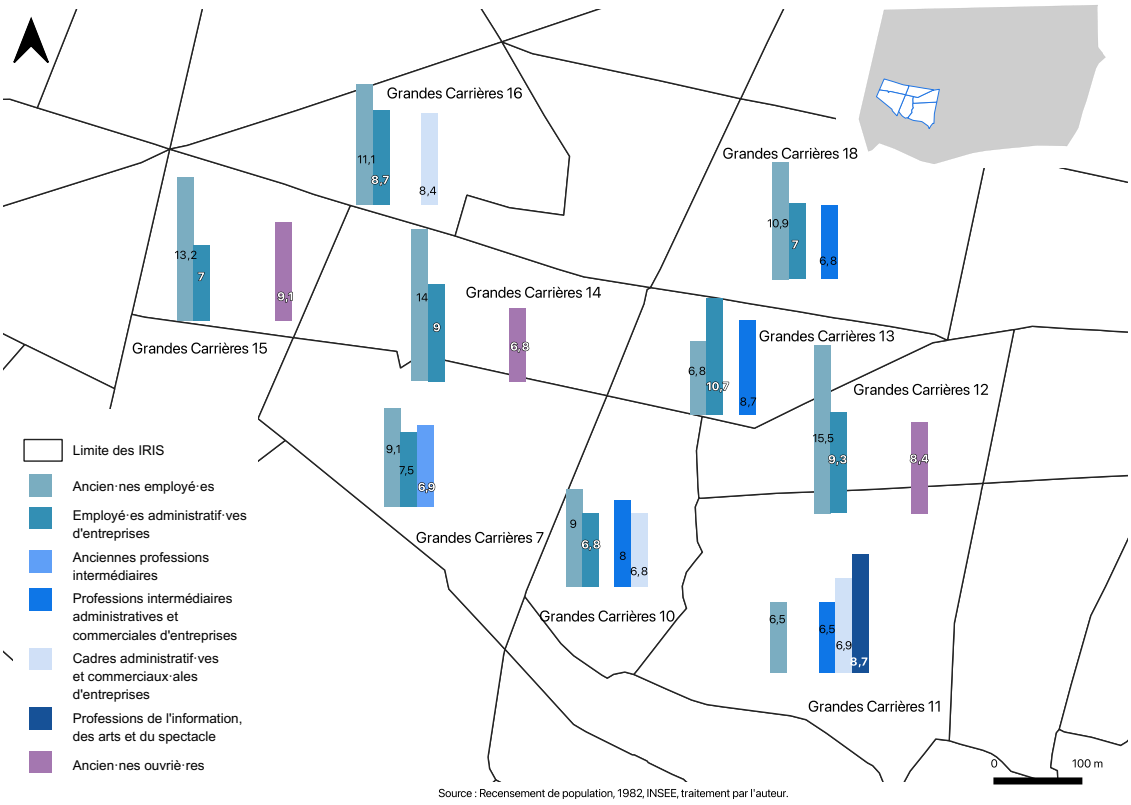
L'analyse en termes de groupes socioprofessionnels regroupés ne bouleverse pas les équilibres, mais tend à donner plus de poids aux classes supérieures : chaque catégorie de cadres et professions intellectuelles (secteur privé ou public) atteint par exemple 12 % ou 13 % des actif·ves : ce groupe social représente en cumulé 8,6 % au niveau de la France, avec les professions libérales[670]. Les employé·es du secteur privé ainsi que les professions intermédiaires du secteur privé restent les populations les plus représentées. Un point à souligner est la forte présence du secteur privé, en dehors des cadres, toutes les catégories du privé sont surreprésentées : c'est une

[670] *Ibid.*

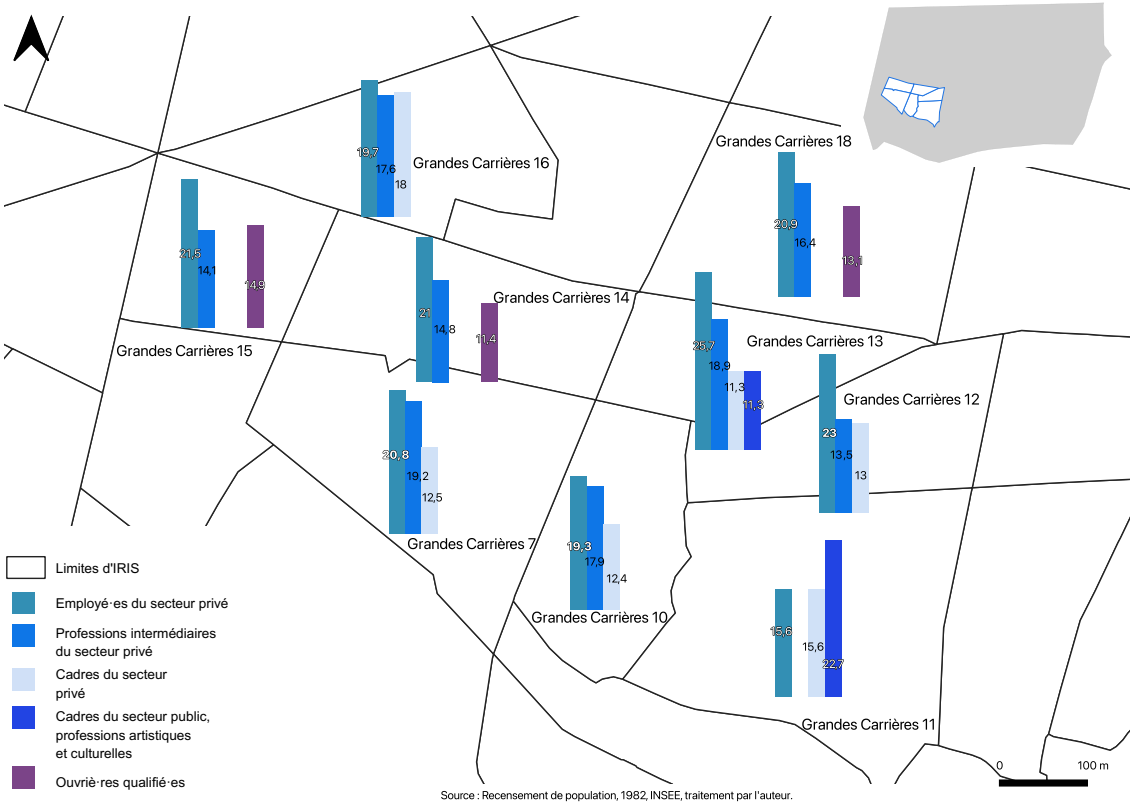
spécificité locale par rapport à d'autres espaces qui connaissent des processus de gentrification[671]. Même si la catégorie des professions de l'information, des arts et des spectacles est structurante dans la population locale et surreprésentée par rapport à la ville, elle est, dans la plupart des IRIS, moins représentée que la catégorie des cadres administratif·ves et commerciaux·ales d'entreprises.

[671] A. Collet, *Générations de classes moyennes et travail de gentrification : changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005*, *op. cit.*

Carte 6.6 : Catégories socioprofessionnelles principales, par IRIS. Source : RP, 1982, INSEE.



Carte 6.7 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. Source : RP, 1982, INSEE.



Les IRIS où sont présents les HBM et les logements sociaux connaissent quant à eux des situations relativement différentes, où les classes populaires sont plus largement dominantes : en cela, ils ressemblent davantage au reste de l'arrondissement. La situation de GC16 est à considérer au regard de la grande résidence qui a été construite dans les années 1970 : elle a fait augmenter la part des catégories supérieures, comme le montre la surreprésentation des cadres du privé ; tandis que les cadres du secteur public y sont sous-représenté·es, comme celles et ceux des deux catégories le sont dans les autres IRIS. Ces deux derniers ont aussi des taux d'ouvrièr·es beaucoup plus proches des taux de l'est parisien, mais des taux d'employé·es proches du quartier : la plus grande présence des ouvrièr·es rend donc les classes populaires largement majoritaires parmi les actif·ves, une domination encore renforcée par la prise en compte des personnes retraitées. C'est essentiellement cette présence ouvrière renforcée, ainsi que celle des employé·es du secteur public – au détriment des classes supérieures – qui fonde la différence entre ces IRIS et le reste du quartier. Il existe une petite nuance pour GC16 qui ressemble un peu plus au quartier, malgré quelques spécificités déjà pointées.

b) 1990 : les classes supérieures gagnent le haut du quartier, les employé·es demeurent en bas

Les années qui séparent les millésimes 1982-1990 du recensement sont marquées par une transformation d'ampleur de la population parisienne, avec une progression importante des classes supérieures : 31,9 % pour les gros·ses indépendant·es, 28,5 % pour les cadres du public et les professions culturelles, 35 % pour les cadres du privé. La composition sociale parisienne est tirée vers le haut : les catégories supérieures sont toutes en hausse, les catégories populaires toutes en baisse et les catégories moyennes ne connaissent qu'une légère augmentation. La hausse des cadres du secteur privé est très forte dans le quartier, à hauteur d'un peu moins de 60 %. C'est la plus forte hausse de population parmi les actif·ves, suivie de celle des gros·ses indépendant·es (professions libérales et chef·fes d'entreprises de plus de dix salarié·es), à hauteur de 50 %. Les employé·es du secteur privé connaissent une diminution de 17,6 %, contre 28 % pour celles et ceux du secteur public, tandis que les ouvrièr·es qualifié·es avec une baisse de 9,7 %, résistent mieux que les non qualifié·es, qui baissent de 33 %. Les professions intermédiaires du public voient leur taux diminuer d'un peu moins de 10 % tandis que c'est l'inverse pour celles du privé : les comparer à d'autres échelles est délicat car les variations sont très différentes entre l'est, l'ouest et la ville dans son ensemble. L'impact de l'ensemble de logements sociaux de la rue Eugène Carrière sur l'IRIS GC7 n'apparaît pas de façon évidente, mais la légère augmentation des effectifs de professions intermédiaires et d'employé·es du

secteur public, des catégories qui diminuent dans presque tous les autres IRIS peut possiblement lui être imputée : il vient probablement contrer des effets excluant du marché immobilier.

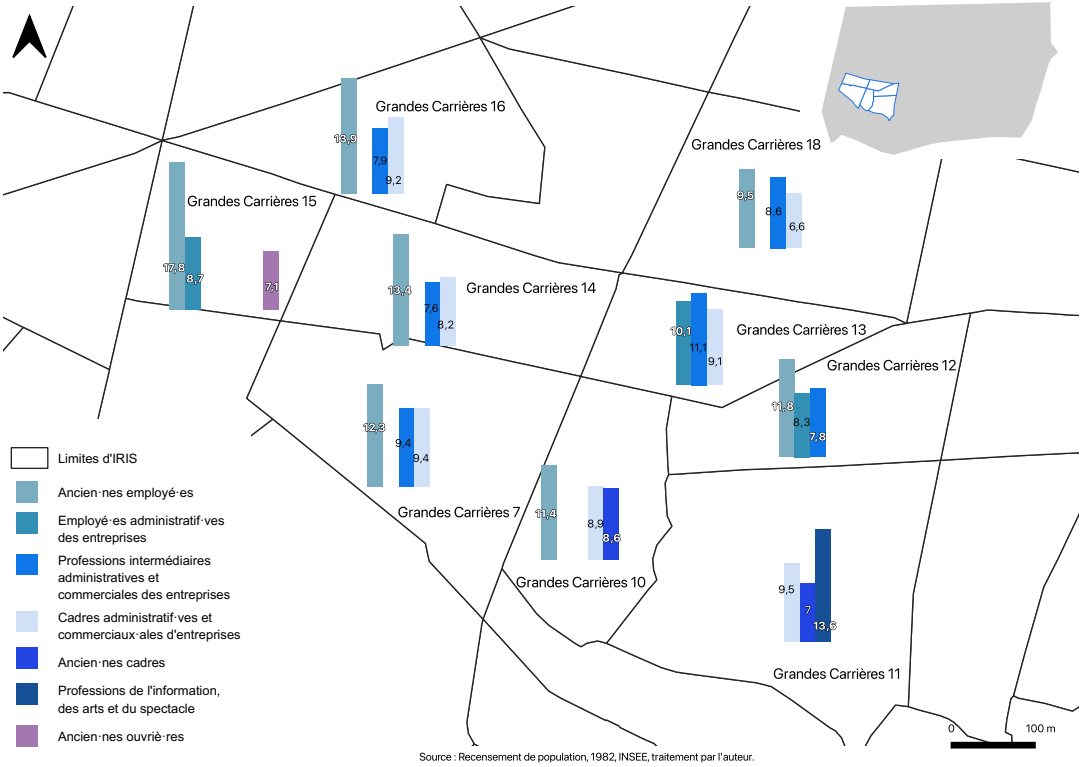
En 1990, si on considère exclusivement les actif·ves, les classes supérieures ont dépassé les classes populaires, y compris en intégrant les employé·es dans ces dernières, dans tous les IRIS, sauf dans GC13, où leur proportion est identique. En fait, les classes supérieures sont devenues majoritaires dans les IRIS GC10, GC12 et GC14, elles ont renforcé leur domination dans GC11 où elles atteignent presque 60 %. Ce sont en revanche les classes moyennes qui sont majoritaires dans GC7, où la population est toutefois la plus équilibrée du quartier, avec chaque catégorie représentant plus ou moins un tiers de l'ensemble. Plus précisément, les cadres du secteur privé sont devenus le groupe social majoritaire parmi les actif·ves dans le quartier, avec presque un actif·ve sur cinq, ainsi que dans les IRIS GC7 et GC10, et arrivent en deuxième position dans les IRIS GC11, GC12 et GC14. GC13 présente un profil un peu plus tiré vers le milieu de l'espace social, avec une forte proportion d'employé·es du secteur privé, suivi·es par les professions intermédiaires du même secteur, et seulement ensuite les cadres. On observe une légère surreprésentation des classes supérieures et moyennes par rapport à la ville et une nette sous-représentation des ouvrièr·es, tandis que les employé·es en sont assez proches, avec une répartition encore au détriment du secteur public. Seul·es les cadres sont épargné·es par cette spécificité, mais cela est sans doute lié à la forte proportion de professions de l'information, des arts et des spectacles, comptabilisées avec les cadres du secteur public.

La prise en compte des PCS et des personnes retraitées donne une vision plus nuancée du constat dressé jusqu'alors[672] : les employé·es et ancien·es employé·es sont encore nombreux·ses, puisqu'ils et elles font partie des trois PCS les plus représentées dans cinq des six IRIS de notre zone d'étude principale. Les professions intermédiaires administratives et commerciales des entreprises sont aussi structurantes dans les IRIS GC7, GC12, GC13 et GC14. Malgré tout, les cadres ou cadres retraité·es deviennent de plus en plus important·es : il n'y a que dans GC12 où ils n'apparaissent pas comme parmi les trois PCS les plus représentées. Les cartes qui suivent illustrent à la fois l'évolution des PCS et groupes sociaux majoritaires entre 1982 et 1990, mais aussi la variation que produit la prise en compte de groupes sociaux agrégés ou des PCS, plus éclatées. Incontestablement, l'embourgeoisement notable de Paris entre 1982 et 1990 a beaucoup concerné le quartier, davantage les espaces où étaient déjà présentes des

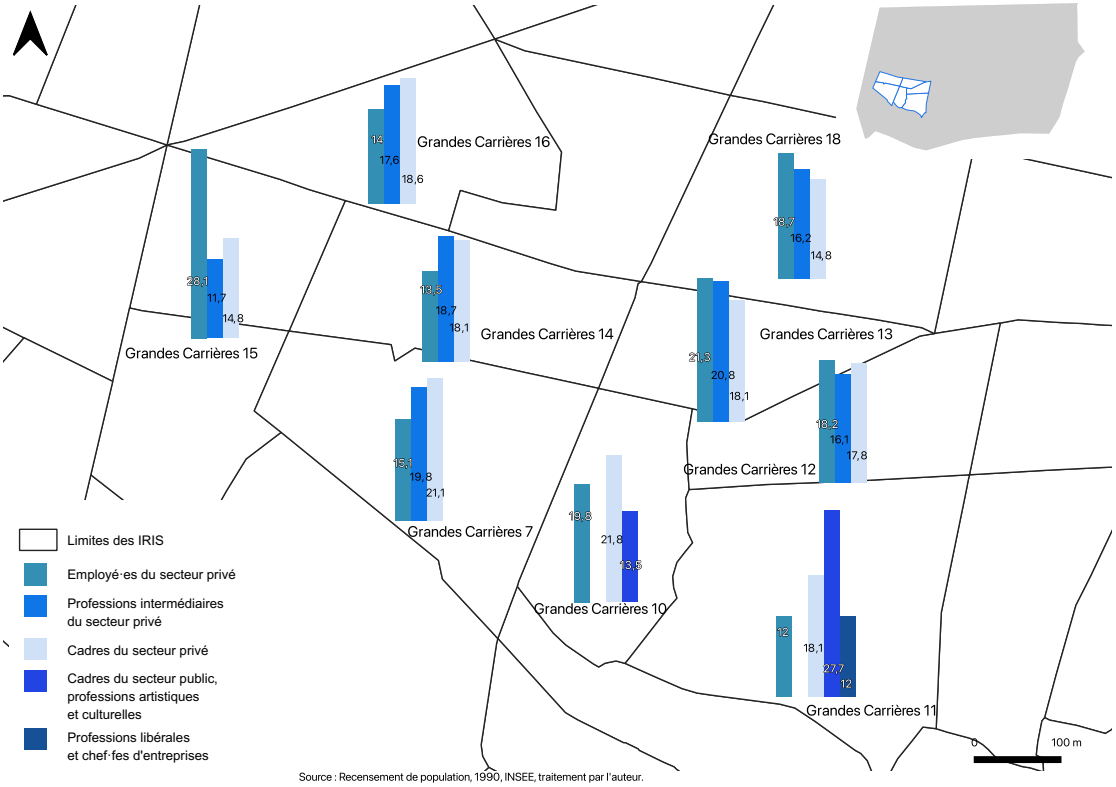
[672] Volume 2, annexes chapitre 6, population du quartier en 1990.

classes supérieures et où le parc de logements était le plus confortable, c'est-à-dire dans le haut du quartier.

Carte 6.8 : Catégories socioprofessionnelles principales, par IRIS.



Carte 6.9 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS.



En nous intéressant aux IRIS où sont présents la majorité des logements sociaux ou des HBM, on remarque aussi un embourgeoisement, mais plus limité que dans le reste du quartier : le peuplement se polarise entre des populations de plus en plus aisées qui investissent un parc privé semi-bourgeois ancien, ou le parc de standing issu du renouvellement urbain ; et des populations appartenant aux classes populaires – les fractions les plus stables – dont une partie est sans doute logée dans le parc social ou dans un parc ancien de faible qualité. Si les cadres du secteur public voient leur nombre exploser dans GC16 (+170 %), les cadres du privé y diminuent légèrement. Dans le secteur privé comme public, il y a une stagnation des cadres dans GC15 et une augmentation dans GC18, qui s'embourgeoise légèrement, mais où les classes populaires restent majoritaires. Elles sont toutefois moins nombreuses que dans GC15. La prise en compte des personnes retraitées bouleverse les équilibres car les classes moyennes ou populaires redeviennent majoritaires, selon qu'on considère les employé·es comme appartenant aux premières ou aux secondes. Cette population est donc vieillissante : elle sera probablement remplacée dans les années qui suivront, soit par des populations aux caractéristiques sociales proches, pour les résident·es du parc social, soit par des populations mieux situées dans l'espace social, pour celles qui résident dans le parc privé. Les catégories d'employé·es et d'ouvrièr·es stagnent ou reculent cependant dans tous les IRIS, sauf pour les employé·es du secteur privé dans GC15. Même si la résistance à l'embourgeoisement est plus grande dans ce sous-espace, pour des raisons structurelles, sa sélectivité sociale va croissant. On peut évidemment regretter que les sources ne permettent pas d'être plus affirmatifs quant aux différences micro-locales supposées, mais la délimitation des IRIS assemble des îlots aux caractéristiques morphologiques et sociales très différentes.

CONCLUSION

Ce chapitre a étudié les transformations du quartier entre les années 1950 et les années 1990. Ces dernières sont inscrites dans les logiques plus générales du renouvellement urbain et des transformations globales que connaissent les structures sociales française et parisienne. La première sous-partie s'est consacrée à la description de quelques transformations urbaines. Nous avons ainsi étudié quelques cas du renouvellement de la rue Marcadet qui concentrait du bâti faubourien de mauvaise qualité, en décalage avec les constructions semi-bourgeoises du reste du quartier. Nous avons montré que les logiques de régénération qui s'y appliquaient étaient portées essentiellement par des acteurs de la promotion immobilière privée et sélectionnaient des îlots non pas sur les critères de dégradation du bâti mais surtout en raison de la concentration spatiale, qui facilite sans doute le réaménagement urbain. Les nouveaux logements de standing ont contribué à la hausse de la sélectivité sociale du quartier. Les pouvoirs publics sont intervenus quant à eux ponctuellement pour la création de logements sociaux, à travers des ensembles et des équipements qui ont aussi des effets urbains.

La deuxième sous-partie du chapitre s'est attachée à décrire les évolutions socio-démographiques du quartier. On assiste globalement au fil des années à un embourgeoisement du quartier, qui commence au sommet de la butte dès les années 1950 – résultant en fait des logiques constructives des années 1930 et représentant la poursuite de ce que nous avons décrit dans les chapitres précédents – pour se diffuser vers le bas. Alors que les employé·es sont au départ très majoritaires au niveau local, ils et elles perdent progressivement du terrain, restant toutefois une population structurante dans les années 1980-1990. Les ouvrièr·es, quant à elles et eux, sont présent·es partout dans le quartier parmi les populations principales dans les années 1960 – malgré leur sous-représentation par rapport au reste de la ville – mais ont disparu en fin de période. Ce sont les professions intermédiaires et les cadres qui les remplacent progressivement. La figure de l'« employé·e » et son appartenance aux classes moyennes a de nouveau été évoquée. Le peuplement du quartier est d'ailleurs marqué tout au long de la période étudiée par une plus forte présence de ces dernières, ainsi que des classes supérieures que dans le reste de la ville. Le millésime du recensement de 1990 montre un quartier encore polarisé entre le haut, où les classes supérieures sont devenues largement dominantes et le bas, où elles sont moins significatives. L'analyse du peuplement sur la période contemporaine va désormais permettre de discuter des transformations plus récentes de ces sous-espaces.

CHAPITRE 7. L'EMBOURGEOISEMENT CONTINU DU QUARTIER, DES ANNÉES 2000 À NOS JOURS.

INTRODUCTION

« J'ai plein de clients à qui j'ai vendu en 2003-2004-2005, qui ont revendu leur appartement il y a un an ou deux, qui m'ont dit "aujourd'hui, je ne pourrais pas racheter dans le quartier" […] Il y a toute une partie de la population qui, aujourd'hui, ne peut pas venir habiter ici. […] ça créé une sorte d'élitisme dans cet arrondissement ». Pascal, agent immobilier installé dans le quartier au début des années 2000, évoque ainsi l'explosion des prix de l'immobilier à Paris et dans le quartier. Cette hausse a été discutée dans le chapitre 2 : de 1998 à 2006, elle a atteint 158 %, à prix courants, contre 139 % à Paris. Entre 2014 et 2022, elle s'est élevée à 36 %, contre 31 % à Paris, contribuant largement à l'exclusion des plus pauvres, d'autant plus que les loyers n'ont pas été épargnés par l'enchérissement des prix. Les locataires du parc privé installés de longue date et les locataires du parc social semblent aujourd'hui les seul·es à bénéficier de loyers accessibles, ce qui renforce la pression sur le premier, qui n'est pas en capacité de faire face à la forte demande[673]. Même si la rhétorique de la crise du logement est récurrente dans les discours sur la capitale, son peuplement est aujourd'hui moins que jamais populaire : les processus de transformation urbaine et sociale qui ont eu lieu au cours des quarante dernières années ont eu pour conséquence l'exclusion presque systématique des classes populaires.

[673] *Le logement et l'habitat à Paris. Principaux enjeux*, Paris, Direction du logement et de l'habitat (DLH) - Ville de Paris, 2020.

Malgré une intervention importante en faveur du logement, la municipalité parisienne n'a pas réussi à enrayer ce processus, dont elle tire aussi d'importants revenus. En dépit de l'approche critique des travaux académiques[674], le principe de mixité sociale a été consacré avec la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) en 2000. Devenu objectif de l'action publique dans le logement et la ville[675], il dicte depuis cette période et l'élection d'une majorité de gauche, une partie des politiques municipales. Pour l'administration parisienne, les importants moyens budgétaires qui y sont consacrés sont justifiés comme un « choix politique qui consacre la mixité sociale comme un facteur d'identité de Paris »[676]. Elle se pense alors à différentes échelles de la ville, notamment à travers une volonté de « rééquilibrage territorial », qui permettrait de contrebalancer « une implantation historique de nombreux logements sociaux au nord-est parisien »[677], par exemple en installant « des HLM dans les beaux quartiers »[678]. Les années 2000 marquent donc un moment important dans les politiques municipales du logement, l'État se désengageant de plus en plus d'une compétence qui lui appartient pourtant.

L'objectif de ce chapitre est donc de s'interroger sur le devenir du quartier durant ces années, que ce soit à travers des exemples de la déclinaison locale des politiques du logement, mais aussi plus généralement, à travers l'étude de l'évolution sociodémographique du quartier dans le contexte d'embourgeoisement généralisé que subit Paris au cours de ces années. Quelles évolutions connait alors la répartition spatiale des populations ? Observe-t-on des changements quant au peuplement des blocs d'IRIS que nous avions identifiés comme plus bourgeois (GC10 et GC11), plus populaires (GC13 et GC14) ou dans l'entre-deux (GC7 et GC12) ?

Nous allons dans un premier temps revenir sur quelques opérations menées par la municipalité au niveau local. Dans un second temps, nous montrerons que l'embourgeoisement continu du quartier entre 1999 et 2018 est certes visible dans l'homogénéisation des catégories socioprofessionnelles, mais que ces dernières masquent des différences qui persistent entre les habitant·es des sous-espaces du quartier.

---

[674] Éric Charmes, « Pour une approche critique de la mixité sociale. Redistribuer les populations ou les ressources ? », *La vie des idées*, 10 mars 2009 ; Sylvie Tissot, « Une "discrimination informelle" ? Usages du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2005, vol. 159, nº 4, p. 54-69 ; J.-C. Chamboredon et M. Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », art cit.

[675] Lydie Launay, *Les politiques de mixité par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels : Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Marie-Hélène Bacqué, Université Nanterre Paris 10, Nanterre, 2011, 1 vol. (492 p.) p.

[676] *Le logement et l'habitat à Paris. Principaux enjeux*, *op. cit.*, p. 2.

[677] *Ibid.*

[678] Lydie Launay, « Des HLM dans les beaux quartiers. Les effets de la politique de mixité sociale à Paris », *Métropolitiques*, 19 novembre 2012.

I- DÉCLINAISON DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT AU NIVEAU LOCAL

Encadré 14. La politique municipale du logement : éléments de contextualisation

Le cadre de la thèse CIFRE, dans lequel s'est déroulé notre recherche a permis une intégration à la Direction du logement et de l'habitat (DLH) de la Ville de Paris : si nous ne revendiquons pas une approche en termes d'analyse des politiques publiques, cette posture d'observation autorise une mise en contexte quant aux pratiques des professionnel·les du logement de la DLH. La loi SRU, dans son article 55, vise l'obligation pour toutes les communes au-delà de 3 500 habitant·es de disposer de 25 % de logements sociaux parmi son parc de résidences principales[679] : pour se conformer à cette obligation imposée par l'État, la Ville consacre un important budget au logement[680]. L'objectif SRU se doublant de la volonté de « rééquilibrer » le territoire parisien, il entraîne la mise en place d'outils au service des politiques publiques, notamment la zone de déficit en logement social (ZDLS). Il s'agit d'un découpage géographique construit à l'aide des IRIS, englobant les espaces où les taux SRU sont inférieurs à 25 % : mise à part la couronne de logements construits sur l'ancienne zone *non aedificandi*, cette carte reprend peu ou prou la distinction historique est-ouest, intégrant aussi les arrondissements centraux anciennement populaires comme le Xe ou le XIe. La partie ouest du XVIIIe arrondissement est largement intégrée à cette zone de déficit[681] : le quartier d'étude en fait partie. Les six IRIS qui composent le quartier ont en effet des taux SRU très bas notamment eu égard à la moyenne du quartier administratif des Grandes Carrières et de celle de l'arrondissement : ils sont peu mixtes du point de vue des politiques publiques. L'IRIS GC7 est celui dont le taux SRU est le plus élevé : il dépasse 10 %, ce qui reste très faible eu égard aux objectifs SRU. D'autre part, que les logements sociaux sont particulièrement concentrés dans certains espaces de l'arrondissement, notamment le nord et l'est, et donc quasiment absents de la butte Montmartre. Ils ont en fait une géographie qui s'oppose exactement à celle des équipements bourgeois, évoquée dans le chapitre 1 : la majorité d'entre eux est située au nord de la rue Ordener – où seuls trois IRIS comptent moins de 5 % de logement social parmi leurs résidences principales –, ainsi qu'à l'est de la rue des Poissonniers, dans les deux quartiers administratifs Goutte d'Or et La Chapelle. Cependant, en marge du quartier étudié, les IRIS Grandes Carrières 15, 16 et 17 sont caractérisés par des taux SRU plus importants.

L'objectif SRU se traduit en plusieurs méthodes d'intervention de la Ville sur le parc de logements. Les rares terrains disponibles peuvent être mobilisés, notamment dans le cadre de zones d'aménagement concerté (ZAC) ou dans le cadre d'opérations de plus petite envergure. Surtout, le droit de préemption est largement utilisé pour servir l'objectif de rééquilibrage territorial. Dans le quartier, une seule construction neuve de logements sociaux est réalisée rue

[679] Il s'agit là du grand principe de l'article, certaines communes étant concernées par une obligation moindre, d'autres, en région parisienne, étant concernées à partir de 1 500 habitant·es.
[680] 530M d'euros en 2024. Le chiffre est issu de la page web suivante : https://www.paris.fr/pages/solidarite-logement-transition-ecologique-les-principaux-investissements-de-paris-en-2024-25741
[681] Volume 2, annexes chapitre 7, zone de déficit en logement social et taux SRU par IRIS.

de la Barrière Blanche/rue Joseph de Maistre, dans les années 2000, comprenant 86 logements, soit environ 200 habitant·es[682]. Accordant une importance à l'environnement urbain, le projet architectural s'attache à décrire les environs du projet, qui prend appui sur une restructuration de l'hôpital Bretonneau. La notice qui accompagne le permis de construire évoque l'urbanisation « récente » du quartier au début du XX^e^ siècle, expliquant qu'il a été loti dans une « grande homogénéité morphologique ». Les typologies proposées font état d'un nombre de pièces moyen par logement de 2,7 et d'une surface moyenne de 60,4m^2, ce qui s'inscrit dans la continuité des standards de la construction HLM des années 1970-1980. Même si le projet architectural respecte des standards inscrits dans une époque, il se veut respectueux d'une intégration paysagère qui peut dénoter face à l'approche du renouvellement urbain des années qui précèdent : sa forme architecturale participe donc à le dissocier des mauvaises représentations du logement social, pour beaucoup liées à l'architecture « moderne »[683] déconsidérée. Cette construction fait partie des rares immeubles construits dans le quartier après les années 2000 : les quelques autres ne sont généralement pas destinés au logement[684]. Les choix architecturaux participent néanmoins à l'invisibilisation du logement social, rejoignant en cela l'outil que représente la préemption, qui repose sur du bâti existant.

Encadré 15. Observer le travail de la commission Déclaration d'intention d'aliéner (DIA)[685]

Chaque semaine, des agent·es de la Direction de l'urbanisme (DU), de la Direction du logement de l'habitat (DLH), de la Direction des finances (DFA) ainsi que des conseillè·res des cabinets des élu·es correspondant·es se réunissent sous l'égide d'un·e agent·e du Secrétariat général de la Ville de Paris, pour étudier les opportunités éventuelles de préemption d'immeubles, pour la production de logement social. Ces agent·es disposent d'un budget désigné sous le terme de « compte foncier », s'élevant pour l'année 2024 à 230M d'euros[686]. Le service des domaines de l'État est consulté quant au prix proposé, lorsque la préemption est envisagée : il rend un avis basé sur la valeur marchande théorique du bien.

Nous avons assisté à une dizaine de réunions de cette commission DIA : tandis que la DU balaie les différentes adresses examinées chaque semaine, les conseillè·res de cabinet font remonter

[682] AP, Permis de construire, pour le 23-23bis, rue Joseph de Maistre, 3995W 124.
[683] Nous entendons par « moderne » l'architecture d'après la Seconde Guerre mondiale par opposition à celle des années 2000 qu'on peut considérer comme « contemporaine ».
[684] Il s'agit bien souvent d'équipements scolaires.
[685] La Déclaration d'intention d'aliéner est un document déposé par les notaires en charge de réaliser l'acte de vente du bien immobilier concerné. Il permet aux municipalités d'exercer un éventuel droit de préemption, c'est-à-dire la possibilité de se substituer à l'acquéreur pressenti, à des conditions de vente identiques ou très proches, pour cause d'intérêt général. La création de logement social compte parmi les raisons valables pour réaliser des préemptions.
[686] Le chiffre est issu de la page web suivante : https://www.paris.fr/pages/solidarite-logement-transition-ecologique-les-principaux-investissements-de-paris-en-2024-25741

les demandes de leurs élu·es et des maires d'arrondissement. Les différentes directions sont amenées à donner des avis techniques face aux volontés politiques relatives aux opportunités de préemption étudiées : si aucun accord n'est trouvé, l'arbitrage de la Maire de Paris est demandé.

Même si l'enquête n'a pas conduit à une observation systématique du travail de la commission, ni à l'analyse des trajectoires de ses agent·es, les réunions observées ont permis de voir, entre autres, les stratégies mises en œuvre par les propriétaires pour contourner le droit de préemption de la Ville, ainsi que l'application de critères objectifs, qui connaissent cependant des évolutions au fil du temps ainsi que des inflexions en fonction du contexte et des enjeux politiques. Le travail des cadres intermédiaires qui composent cette commission est certes une opération de traduction d'ambitions de politiques publiques en règles opérationnelles[687], mais ils et elles disposent ainsi d'un pouvoir d'appréciation sur ces dernières ; doivent se soumettre aux décisions politiques qui peuvent être prises à l'encontre de ces règles ; et faire face aux contournements mises en place par les administré·es.

Les préemptions menées par la Ville portant presque exclusivement sur les immeubles détenus en monopropriété, il est peu surprenant de trouver dans le quartier un nombre relativement important d'immeubles concernés, compte tenu de la concentration forte de la monopropriété d'une part[688] et de l'importance des familles de propriétaires au niveau local, que nous avons largement abordée au chapitre 4. Les relations entre l'administration et les grand·es propriétaires, évoquées aux chapitres 3 et 4, ont évidemment changé de nature entre le début du XX^e^ et le début du XXI^e^ siècle. Les enjeux financiers sont toujours centraux, mais l'intervention d'intermédiaires est plus fréquente – les notaires par exemple – permettant aux propriétaires de préserver au mieux leur capital immobilier de l'administration. Les propriétaires qui cherchent à transmettre leur patrimoine mettent en place des stratégies juridiques visant à contourner le droit de préemption : cela peut passer par des montages complexes impliquant des démembrements de la propriété, mais aussi par la création de Sociétés civiles immobilières, qui permettent de gérer et transmettre les immeubles en évitant une imposition trop lourde.

Les archives de la commission DIA permettent par exemple de retrouver la trace des descendant·es de la famille Acacia, qui ont réussi à maintenir une partie de leur parc immobilier au fil des générations, en recourant à de telles stratégies. Ainsi, entre 2012 et 2020, deux branches de la famille déposent des DIA pour sept immeubles dans l'arrondissement, parmi ceux dont elles sont encore propriétaires. Cinq d'entre eux sont vendus par des propriétaires particuliè·res à des SCI, tandis que deux sont vendus à des investisseurs institutionnels. Même

[687] Julien Barrier, Jean-Marie Pillon et Olivier Quéré, « Les cadres intermédiaires de la fonction publique. Travail administratif et recompositions managériales de l'État », *Gouvernement et action publique*, 2015, n° 4, p. 9-32.
[688] Patrice de Moncan, *A qui appartient Paris ?*, 2e éd., Paris, Les éditions du Mécène, 2001, 221 p.

si les immeubles n'ont pas exactement les mêmes caractéristiques, le prix de vente au m^2 laisse bien voir la stratégie de contournement de l'impôt et/ou de l'intervention publique. Dans le cas des immeubles cédés aux institutionnels, le prix de 8 220 €/m^2 est un prix de marché pour un immeuble vendu en monopropriété[689], mais il est un peu élevé pour les critères de préemption. À l'inverse, dans le cas de ventes effectuées entre particuliè·res et SCI, le prix moyen s'élève à 1 811€/m^2 : il s'agit de toute évidence d'une stratégie immobilière mise en œuvre par le biais de professionnel·les du droit qui accompagnent les familles dans la reproduction et la transmission de leur capital immobilier[690]. Les relations entre propriétaires et administrations ne sont pas pour autant systématiquement conflictuelles, car parfois, leurs intérêts convergent.

Entre le début des années 2000 et la fin de notre enquête, ce sont 27 immeubles qui ont été examinés par la commission DIA dans notre zone d'étude étendue[691], conduisant la préemption dans dix cas. Les dossiers que nous avons consultés insistent généralement sur la faible présence de logements sociaux dans le quartier, tout en mettant en valeur les agréments du quartier. Un immeuble préempté en 2001 rue Caulaincourt est ainsi décrit comme suit : « situé dans une rue agréable […] implanté dans un secteur dépourvu en logements sociaux », qui « semble souffrir d'un manque d'entretien des parties communes, mais « sans désordres apparents en façade ». L'étude estime que le prix correspond à une limite haute de l'acceptable : le taux d'occupation est relativement élevé, des travaux sont à réaliser et la rentabilité du commerce est mise en cause. Les considérations financières ne sont donc pas les seules prises en compte et l'immeuble est, malgré ces quelques mises en garde, préempté à un prix certes légèrement inférieur au prix initial. Un autre immeuble préempté en 2003, situé rue Lamarck fait aussi l'objet de discussions sur le prix : le dossier produit par la DLH mentionne le bon état de l'immeuble ainsi que « [s]a situation dans un secteur recherché de l'arrondissement », alors que le service des domaines évalue la valeur marchande sans prendre en compte les enjeux locaux.

À mesure des années, les critères de préemption des immeubles évoluent : tandis qu'une forte vacance des logements était un critère important au début des années 2000, la forte augmentation des prix de l'immobilier a conduit la Ville à revoir les priorités. L'enjeu financier est plus que jamais au cœur des discussions de la commission. Un immeuble, situé rue Joseph de Maistre est préempté en 2018 : sur les 19 logements qu'il comporte, seuls quatre sont libres,

[689] En moyenne, pour les transactions que nous avons étudiées ici, 7 660 €/m^2. Toutes les informations relatives aux commissions DIA proviennent des archives et dossiers de la DLH et de la DU.
[690] C. Bessière et S. Gollac, *Le genre du capital. Comment la famille reproduit les inégalités*, *op. cit.*
[691] Nous excluons de cette liste les maisons individuelles et les lots qui font l'objet de DIA mais ne sont pas traité·es par la commission à proprement parler.

mais deux autres sont habités par des demandeur·ses de logement social. Dans le cas de cet immeuble, le coût est un peu trop élevé, mais il représente une opportunité : la commission déroge alors à ses règles en conventionnant certains logements en catégorie Prêt locatif social (PLS), en décalage avec la position de principe de la politique de rééquilibrage territorial. Ce dernier prévoit en effet le financement de logements exclusivement de type Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), désigné comme le logement très social et Prêt locatif à usage social (PLUS), désigné comme le logement social ordinaire, dans la ZDLS. Le PLS est normalement réservé aux espaces non compris dans la zone de déficit mais permet de pratiquer des niveaux de loyers plus élevés : on peut alors s'interroger sur les effets de renforcement de l'exclusivité sociale du quartier d'une telle décision. La morphologie de cet immeuble et son aspect extérieur sont en fait assez typiques de la construction semi-bourgeoise majoritaire dans le quartier : préempter de tels immeubles contribue ainsi à l'invisibilisation du logement social.

La manière dont la forme urbaine structure les réputations justifie en effet cette pratique mobilisant le cadre du bâti existant : le style architectural se repose sur la symbolique de l'habitat haussmannien valorisé et efface le stigmate du logement social. La préemption produit semble ainsi produire des effets sur les perceptions du logement social dans cette forme urbaine intégrée, comme l'explique Viviane :

> Y'a pas un endroit où y'a le… ? Où ils annoncent des logements sociaux ? Où est-ce que je suis passée l'autre jour, dans le quartier ? J'ai dit « tiens, c'est marrant, ils vont faire des logements sociaux là-dedans, alors que ça a pas l'air… » [*Elle s'agace de ne pas trouver le nom de la rue où elle a vu un immeuble appartenant à un bailleur social*] Non, en tout cas y'en a un dans le XVIII^e^, justement l'immeuble est pas pourri… *Viviane, ancienne éditrice, locataire, installée dans son logement en 1978, rue Simon Dereure.*

Alors même qu'elle regrette le trop faible nombre de logements sociaux et qu'elle se montre favorable à une production plus massive de ceux-là, elle exprime ce décalage présumé entre forme urbaine et peuplement. Si la plupart des enquêté·es se déclarent favorables à la production de cette forme de logement social – jusqu'à souhaiter y habiter pour certain·es – cette considération traduit pour beaucoup une appartenance de classe à une bourgeoisie progressiste valorisant l'altérité lorsqu'elle ne menace pas sa position sociale[692]. Cette position est d'autant plus facile à tenir face à l'enquêteur, quand il n'y a pas de risque d'une production trop massive de logements sociaux et que les projets sont envisagés comme « mixtes » :

[692] Sylvie Tissot, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrifieurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », *Espaces et sociétés*, 2010, vol. 140-141, n° 1-2, p. 127-142.

> Viviane : Je me suis dit « tiens, ils vont faire des logements sociaux là-dedans, c'est vachement bien ! » Je trouve ça bien… surtout qu'en fait, je pense qu'ils font un peu des deux. Quand y'a… du logement social, y'a aussi un peu de… de… il me semble qu'ils partagent un peu, qu'il y a pas que du logement social.

L'introduction de logement social dans une forme urbaine intégrée – parce que préexistante et nécessairement limitée en termes quantitatifs – est donc plus facilement acceptée par les habitant·es que la production architecturale contemporaine, qui, privée ou sociale, est rejetée parce qu'identifiée à des populations à mettre à distance[693].

*

La déclinaison locale des politiques du logement s'appuie donc sur une matérialité urbaine qui semble permettre une intégration discrète du logement social au regard des habitant·es, comme c'est le cas dans les beaux quartiers[694]. Elle est toutefois limitée en termes quantitatifs, puisque seuls 149 logements ont intégré l'inventaire SRU au cours des dernières décennies, dans le quartier pris au sens large[695]. À l'exception de trois logements situés rue Girardon et de l'immeuble de la rue Caulaincourt, les logements en question sont situés dans les sous-espaces les moins valorisés, là aussi en raison des caractéristiques du parc immobilier : il est plus coûteux pour la ville de préempter dans le haut du quartier. Cette politique municipale du logement se produit dans un contexte général d'embourgeoisement contre lequel elle peine par ailleurs à lutter et dont le quartier n'est pas sans subir les effets.

[693] Marion Ségaud, « Compétence esthétique et culture architecturale du Français ordinaire » dans *Figures architecturales, formes urbaines : actes du Congrès de Genève de l'Association internationale de sémiotique de l'espace*, Genève, Anthropos : Diffusion Economica, 1994, p. 209-219.
[694] L. Launay, *Les politiques de mixité par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels : Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres*, *op. cit.*
[695] 55 logements dans les six IRIS qui composent la zone d'étude principale.

II-Le peuplement entre 1999 et 2018. Une homogénéisation socioprofessionnelle progressive masquant une diversité sociale[696]

Tandis que la fin des années 1990 et les années 2000 sont marquées par la forte hausse puis l'explosion des prix de l'immobilier, il faut s'interroger en parallèle sur l'évolution du peuplement : il ne s'agit pas d'imputer l'une des évolutions à l'autre, mais de considérer les deux. La forte présence des petites classes moyennes caractérisait le quartier au début du XXe siècle, d'une part ; mais il pouvait dès cette période être catégorisé en sous-espaces, l'un peuplé de populations plutôt favorisées, l'autre, plutôt défavorisées et une partie relevant d'un entre-deux. Des années 1950 à 1990, quelques transformations urbaines ont eu un impact sur l'espace bâti du quartier, limité cependant et concentré dans la rue Marcadet. Les évolutions socio-démographiques ont suivi des tendances générales à Paris, mais quelques particularités – notamment quant à la forte présence des employé·es – ont persisté dans le quartier.

Le recensement de population en 1999 voit la création des IRIS : nous avons déjà évoqué la méthodologie employée pour les reconstituer sur les millésimes précédents du recensement, afin de permettre la comparaison sur le long terme. Ces données à l'IRIS sont donc les premières que nous traitons à partir de ce découpage sans qu'il y ait un travail de mise en correspondance îlot/IRIS. Nous avons eu accès à des données détaillant les professions et catégories socio-professionnelles (PCS) en 42 postes[697], aussi, il s'agit d'analyser le plus finement possible et de regrouper selon les groupes sociaux utilisés pour l'analyse des autres millésimes[698].

Les années qui suivent marquent des évolutions dans la construction des recensements[699]. Les deux millésimes que nous mobiliserons pour cette analyse socio-démographique datent de 2008 et 2018 : ils sont mis à disposition par la base de données *Subwork*[700] et permettent d'obtenir une analyse relativement détaillée de la répartition spatiale des populations et de son évolution au cours de la décennie. Compte tenu de la construction des données, il faut tenir compte d'une

[696] L'ensemble des données mentionnées dans cette partie sont issues de : Recensement de la population 1999, INSEE, traitement par l'auteur.
[697] Comme dans le chapitre précédent, nous avons écarté de l'analyse les agriculteur·trices exploitant·es actif·ves et retraité·es, ainsi que les ouvrièr·es agricoles, les membres du clergé et les militaires du contingent, qui représentent respectivement en 1999, à l'échelle de Paris : 193 (actif·ves), 383 (retraité·es) et 244 (ouvrièr·es), 466 (clergé) 428 (militaires) individus.
[698] Tous les tableaux présentés ne totalisent pas des sommes de 100%, en raison du secret statistique : nous n'avons pas reporté le nombre d'habitant·es concerné·es par le secret statistique.
[699] Voir encadré 16 ainsi que l'introduction de la partie.
[700] Heitz, Adeline ; Le Corre, Thibault ; Raimbault, Nicolas ; Roux, Aliette ; *Subwork*, Equipe ; Tranchant, Lucas (2023), « *Subwork* » [Dataset] NAKALA. https://doi.org/10.34847/nkl.c8caljc9

part, du secret statistique concernant certaines catégories socioprofessionnelles ; d'autre part, du fait que l'équipe de recherche ayant mis à disposition cette base s'intéresse notamment aux actif·ves, particulièrement celles et ceux des classes populaires. Ces deux éléments combinés représentent une difficulté pour notre propre recherche : les classes populaires étant moins nombreuses et en forte diminution dans le quartier étudié, elles sont davantage concernées par le secret statistique et il n'y a pas de données aussi détaillées concernant les classes supérieures, ce qui limite notre analyse. Pour les mêmes raisons, la logique de catégorisation des ouvrièr·es et employé·es dans le projet *Subwork* est celle du niveau de qualification. Nous lui avons préféré une distinction entre salarié·es du secteur privé et salarié·es du secteur public, de la santé et du *care* pour les employé·es. Nous avons conservé la catégorisation liée au niveau de qualification des ouvrièr·es, mais avons intégré les ouvrièr·es agricoles parmi les ouvrièr·es non qualifié·es et celles et ceux du transport, parmi les ouvrièr·es qualifié·es. La base de données *Subwork* les considère en effet comme de type « mixte », ne disposant pas de leur niveau de qualification. Compte tenu de la faiblesse de leurs effectifs dans le quartier, ce choix n'a pas une grande incidence sur l'analyse des données de peuplement[701].

Encadré 16. Évolutions dans la construction des recensements de populations

Les modalités de construction du recensement ayant changé en 2006, les millésimes avant 2006 et après ne sont pas strictement comparables. Deux changements majeurs sont à noter : d'une part, la refonte de la nomenclature des PCS de 1982 en 2003. D'autre part, la modification de la définition statistique de l'emploi, qui modifie possiblement la situation des personnes en emploi aux deux âges extrêmes de la vie active[702]. Cela rend difficilement comparables les données de 1999 et celles de 2008, et c'est pourquoi les taux d'évolution sur cette période doivent être considérés avec beaucoup de précaution – nous ne les calculons donc pas en tant que tels –, tandis qu'ils sont plus fiables et peuvent être détaillés pour la période précédente et pour la suivante.

Il faut donc s'interroger dans cette sous-partie sur l'évolution du peuplement : assiste-t-on à des phénomènes différents de l'évolution du peuplement parisien dans son ensemble ? La distinction entre haut et bas peut-elle toujours être observée à travers les populations qui habitent le quartier ? Tous les espaces du quartier sont-ils embourgeoisés ? Le sont-ils de façon équivalente ? Nous traiterons dans un premier temps du progressif effacement des classes populaires. Dans un second temps, nous montrerons que, si les classes supérieures deviennent

[701] On compte 33 ouvrièr·es du transport en 2008 dans le quartier, aucun ouvriè·re agricole et aucun individu pour ces deux groupes en 2018.
[702] *Recensement de la Population. Activité - Emploi - Chômage*, Paris, Institut national de la statistique et des études économiques, 2022.

très largement dominantes dans les statistiques locales, les fractions de classes demeurent différemment réparties dans les sous-espaces du quartier, aussi, l'homogénéisation observée en termes de catégories socio-professionnelles n'est pas forcément révélatrice d'une homogénéisation sociale complète.

1. Un effacement progressif des classes populaires

Dès 1999, la présence des classes populaires est relativement faible dans le quartier (24,4 %) : elle est proche des arrondissements de l'ouest (24,6 %) et largement inférieure à celle de Paris (31,6 %) et de l'est parisien (36,5 %). Tandis que les employé·es ont longtemps été la population majoritaire du quartier, ce n'est plus le cas, même si leur nombre reste important. La présence forte de cette population, intégrée désormais aux classes populaires, renvoie à la fois aux transformations générales que ces dernières subissent au cours du XX^{e} siècle, avec la désindustrialisation, mais aussi à une spécificité locale. Il faut par ailleurs prendre en compte de l'évolution de leur statut social : leur intégration aux classes populaires est récente, aussi, il ne faut pas lire dans leur présence encore forte une tonalité véritablement populaire du quartier. Leur forte présence contraste de fait avec la faiblesse de la présence des ouvrièr·es.

Les ancien·nes employé·es apparaissent certes parmi les trois populations les plus représentées du quartier[703], mais en dernière position, avec 8,4 % contre 6,9 % à Paris. Il y a en fait, entre 1990 et 1999, une diminution générale des classes populaires à Paris[704], à hauteur de -12,1 %, plus forte encore dans le quartier, avec -19,3 %. Plus précisément, les employé·es du secteur public connaissent une hausse de 14 % (quartier) et 8,1 % (Paris). En revanche, celles et ceux du privé subissent une forte baisse, à hauteur de -19,5 % dans le quartier, alors qu'il s'agissait de la population majoritaire, tandis qu'à Paris leur diminution est beaucoup plus modérée puisqu'elle s'élève à 4,1 %. Les ouvrièr·es, qualifié·es comme non qualifié·es, connaissent respectivement -31,4 % et -22,2 % de diminution sur la décennie. Si la diminution des moins qualifié·es est plus mesurée qu'à Paris, où elle atteint -30 %, c'est l'inverse pour les plus qualifié·es, avec une différence de 6 points en faveur du quartier. Les ouvrièr·es retraité·es sont quant à elles et eux légèrement sous-représenté·es dans le quartier, 2,8 % contre 3,8 % à Paris.

[703] Volume 2, annexes chapitre 7, population du quartier entre 1999, 2008 et 2018, évolutions générales.
[704] Voir tableau 7.1.

Tableau 7.1 : Répartition de la population par CS en 42 postes, zone d'étude et reste de la ville.

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Ancien·nes artisan·es, commerçant·es, chef·fes d'entreprise	Ancien·nes cadres	Anciennes professions intermédiaires	Ancien·nes employé·es	Ancien·nes ouvrièr·es	Chômeur·ses n'ayant jamais travaillé	Elèves, étudiant·es	Pers. divers sans activité prof. : - de 60 ans (sauf retr.)	Pers. divers sans activité prof. : 60 ans et + (sauf retr.)
GC7	1 800	44	96	92	148	60	12	64	32	40
	100 %	2,4 %	5,3 %	5,1 %	8,2 %	3,3 %	0,7 %	3,6 %	1,8 %	2,2 %
GC10	1 284	20	76	64	112	36	4	52	16	32
	100 %	1,6 %	5,9 %	5 %	8,7 %	2,8 %	0,3 %	4 %	1,2 %	2,5 %
GC11	904	28	96	28	44	8	0	20	28	28
	100 %	3,1 %	10,6 %	3,1 %	4,9 %	0,9 %	0 %	2,2 %	3,1 %	3,1 %
GC12	1 376	36	44	48	140	40	0	48	20	32
	100 %	2,6 %	3,2 %	3,5 %	10,2 %	2,9 %	0 %	3,5 %	1,5 %	2,3 %
GC13	1 212	16	80	48	64	40	0	20	44	20
	100 %	1,3 %	6,6 %	4 %	5,3 %	3,3 %	0 %	1,7 %	3,6 %	1,7 %
GC14	1 064	12	68	40	132	28	0	40	12	20
	100 %	1,1 %	6,4 %	3,8 %	12,4 %	2,6 %	0 %	3,8 %	1,1 %	1,9 %
Quartier	7 640	156	460	320	640	212	16	244	152	172
	100 %	2 %	6 %	4,2 %	8,4 %	2,8 %	0,2 %	3,2 %	2 %	2,3 %
XVIIIe	99 678	1 854	2 996	3 542	7 665	5 248	715	3 341	3 296	1 875
	100 %	1,9 %	3 %	3,6 %	7,7 %	5,3 %	0,7 %	3,4 %	3,3 %	1,9 %
Est avec XVIIIe	554 696	10181	19414	22307	41763	27708	2694	22516	15754	10691
	100 %	1,8 %	3,5 %	4 %	7,5 %	5 %	0,5 %	4,1 %	2,8 %	1,9 %
Est sans XVIIIe	455 018	8327	16418	18765	34098	22460	1979	19175	12458	8816
	100 %	1,8 %	3,6 %	4,1 %	7,5 %	4,9 %	0,4 %	4,2 %	2,7 %	1,9 %
Ouest	132 055	4808	13391	5463	6894	1942	370	7781	3219	6 490
	100 %	3,6 %	10,1 %	4,1 %	5,2 %	1,5 %	0,3 %	5,9 %	2,4 %	4,9 %
Paris	1 108 888	24 000	58 341	46 354	76 821	42 151	4 445	58 343	28 090	28 323
	100 %	2,2 %	5,3 %	4,2 %	6,9 %	3,8 %	0,4 %	5,3 %	2,5 %	2,6 %

Source : RP, 1999, INSEE, traitement par l'auteur. Lecture : en 1999, les ancien·nes cadres représentent 10,6 % de la population de GC11.

La répartition spatiale des classes populaires est assez marquée : elles sont toujours plus présentes dans le bas du quartier, avec une présence relativement significative dans les IRIS GC7 et GC14. Ces taux demeurent significativement plus faibles que dans l'est parisien. La présence de logements sociaux ou d'ensembles HBM dans ces deux IRIS peut expliquer une partie de la représentation plus forte de ces populations. Même si les employé·es du secteur privé sont les plus nombreux·ses, GC7 compte aussi une proportion relativement importante d'ouvrièr·es qualifié·es.

Dans les IRIS situés aux marges du quartier d'étude GC15, GC16 et GC18, où sont présents les grands ensembles de HBM et HLM, on trouve davantage de classes populaires[705]. Une partie importante de la population du premier est composée par l'ensemble HBM de la rue Marcadet. Seul ensemble géré par un bailleur social public, il accueille une population moins favorisée que l'ensemble du quartier. Le second IRIS, outre l'ensemble de la fondation Rothschild, accueille également des logements sociaux des années 1950. Les classes populaires sont majoritaires dans GC15 uniquement, mais le peuplement est relativement équilibré dans les deux autres IRIS puisque les proportions des trois groupes sociaux sont proches. La prise en compte des personnes retraitées modifie la répartition : ces dernières font augmenter la proportion de classes populaires, qui deviennent majoritaires dans les trois IRIS, avec une population de classes moyennes quasiment équivalente dans GC18. Disposer de données localisées à une échelle plus fine encore permettrait sans doute de confirmer une inégale répartition de ces différentes populations selon les îlots et les types d'immeubles. Là encore ce sont les employé·es les plus représentées, mais on observe une proportion assez forte d'ouvrièr·es, notamment qualifié·es, dont les proportions sont égales ou supérieures à la moyenne parisienne, et supérieures à celles du quartier.

[705] Voir le tableau 7.2.

Tableau 7.2 : Répartition de la population en groupes socioprofessionnels (GS), zone secondaire.

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Indépendant·es -	Indépendant·es +	Cadres du public, professions artistiques et culturelles	Cadres du privé	Professions intermédiaires du secteur public	Professions intermédiaires du secteur privé	Employé·es du secteur privé	Employé·es du secteur public, santé et care	Ouvrièr·es qualifié·es	Ouvrièr·es peu qualifié·es
GC15	1 036	28	16	60	108	64	124	148	36	72	24
	100 %	2,7 %	1,5 %	5,8 %	10,4 %	6,2 %	12 %	14,3 %	3,5 %	6,9 %	2,3 %
GC16	1 488	36	40	92	164	80	152	96	92	68	16
	100 %	2,4 %	2,7 %	6,2 %	11 %	5,4 %	10,2 %	6,5 %	6,2 %	4,6 %	1,1 %
GC18	2 056	112	32	232	232	112	280	236	64	112	44
	100 %	5,4 %	1,6 %	11,3 %	11,3 %	5,4 %	13,6 %	11,5 %	3,1 %	5,4 %	2,1 %
Quartier	7 640	372	276	892	1 104	364	972	692	196	288	112
	100 %	4,9 %	3,6 %	11,7 %	14,5 %	4,8 %	12,7 %	9,1 %	2,6 %	3,8 %	1,5 %
Paris	1 108 888	41 888	40 718	111 430	146 333	53 135	114 007	105 409	44 955	57 505	26 640
	100 %	3,8 %	3,7 %	10 %	13,2 %	4,8 %	10,3 %	9,5 %	4,1 %	5,2 %	2,4 %

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Ancien·nes artisan·es, commerçant·es, chef·fes d'entreprise	Ancien·nes cadres	Anciennes professions intermédiaires	Ancien·nes employé·es	Ancien·nes ouvrièr·es	Chômeur·ses n'ayant jamais travaillé	Elèves, étudiant·es	Pers. divers sans activité prof. : - de 60 ans (sauf retr.)	Pers. divers sans activité prof. : 60 ans et + (sauf retr.)
GC15	1 036	12	12	52	120	80	0	32	28	20
	100 %	1,2 %	1,2 %	5 %	11,6 %	7,7 %	0 %	3,1 %	2,7 %	1,9 %
GC16	1 488	24	68	100	240	88	4	52	28	48
	100 %	1,6 %	4,6 %	6,7 %	16,1 %	5,9 %	0,3 %	3,5 %	1,9 %	3,2 %
GC18	2 056	60	76	76	136	60	12	108	48	24
	100 %	2,9 %	3,7 %	3,7 %	6,6 %	2,9 %	0,6 %	5,3 %	2,3 %	1,2 %
Quartier	7 640	372	276	892	1 104	364	972	692	196	288
	100 %	4,9 %	3,6 %	11,7 %	14,5 %	4,8 %	12,7 %	9,1 %	2,6 %	3,8 %
Paris	1 108 888	41 888	40 718	111 430	146 333	53 135	114 007	105 409	44 955	57 505
	100 %	3,8 %	3,7 %	10 %	13,2 %	4,8 %	10,3 %	9,5 %	4,1 %	5,2 %

Source : Recensement de population, 1999, INSEE, traitement par l'auteur. Lecture : en 1999, les ouvrièr·es qualifié·es représentent 6,9 % de la pop. active de GC15.

Le recul des classes populaires parmi les actif·ves se poursuit en 2008 : elles passent de 24,4 % en 1999 à 16,9 %[706]. Les nouvelles modalités du recensement sont peut-être en partie responsables de ce plus faible nombre car, compte tenu de l'embourgeoisement généralisé de Paris au cours des dernières décennies, il est fort probable que les actif·ves d'âge intermédiaire qui s'installent dans le quartier ou dans Paris soient davantage membres des classes supérieures que les personnes les plus âgé·es. Néanmoins, le phénomène d'embourgeoisement du quartier est loin de se limiter à un effet statistique causé par les modifications du recensement.

[706] Voir le tableau 7.3.

Tableau 7.3 : Répartition par GS, zone principale et reste de la ville.

Échelle	Population active	Indépendant·es -	Indépendant·es +	Cadres du public, professions artistiques et culturelles	Cadres du privé	Prof. intermédiaires du public	Prof. intermédiaires du privé	Employé·es privé	Employé·es du public, santé et *care*	Ouvrièr·es qualifié·es	Ouvrièr·es peu qualifié·es
GC7	2 008	60	95	310	537	198	358	252	118	25	27
	100 %	3 %	4,7 %	15,5 %	26,7 %	9,8 %	17,8 %	12,6 %	5,9 %	1,2 %	1,4 %
GC10	1 183	63	92	214	338	79	205	73	71	0	23
	100 %	5,3 %	7,8 %	18,1 %	28,5 %	6,7 %	17,3 %	6,2 %	6 %	0 %	1,9 %
GC11	841	57	72	183	211	47	144	52	25	0	0
	100 %	6,7 %	8,6 %	21,7 %	25,1 %	5,6 %	17,1 %	6,2 %	3 %	0 %	0 %
GC12	1 400	64	79	308	373	81	263	135	24	27	0
	100 %	4,6 %	5,6 %	22 %	26,6 %	5,8 %	18,8 %	9,7 %	1,7 %	1,9 %	0 %
GC13	1 040	40	52	164	322	80	159	121	26	33	0
	100 %	3,8 %	5 %	15,8 %	31 %	7,7 %	15,3 %	11,7 %	2,5 %	3,2 %	0 %
GC14	1 152	56	55	218	280	106	160	144	74	40	0
	100 %	4,9 %	4,8 %	19 %	24,3 %	9,2 %	13,9 %	12,5 %	6,5 %	3,5 %	0 %
Quartier	7 624	340	446	1 397	2 060	590	1 288	779	339	124	50
	100 %	4,5 %	5,8 %	18,3 %	27 %	7,7 %	16,9 %	10,2 %	4,4 %	1,6 %	0,7 %
XVIII^{e}	98 399	3 617	3 115	15 526	18 083	8 609	15 310	14 843	7 150	6 469	3 779
	100 %	3,7 %	3,2 %	15,8 %	18,4 %	8,7 %	15,6 %	15,1 %	7,3 %	6,6 %	3,8 %
Est avec XVIII^{e}	567 081	19 342	19 718	92 028	109 416	54 992	86 461	82 235	41 360	32 986	16 837
	100 %	3,4 %	3,5 %	16,2 %	19,3 %	9,7 %	15,2 %	14,5 %	7,3 %	5,8 %	3 %
Est sans XVIII^{e}	468 682	15 725	16 603	76 502	91 333	46 382	71 152	67 392	34 210	26 517	13 058
	100 %	3,4 %	3,5 %	16,3 %	19,5 %	9,9 %	15,2 %	14,4 %	7,3 %	5,7 %	2,8 %
Ouest	116 730	6 692	14 895	14 775	33 723	5 761	12 773	8 706	10 628	2 270	1 157
	100 %	5,7 %	12,8 %	12,7 %	28,9 %	4,9 %	10,9 %	7,5 %	9,1 %	1,9 %	1 %
Paris	1 089 621	41 396	61 701	175 443	256 594	92 216	154 035	132 594	76 316	46 854	23 600
	100 %	3,8 %	5,7 %	16,1 %	23,5 %	8,5 %	14,1 %	12,2 %	7 %	4,3 %	2,2 %

Source : RP, 2008, INSEE, Heitz, Adeline ; Le Corre, Thibault ; Raimbault, Nicolas ; Roux, Aliette ; *Subwork*, Equipe ; Tranchant, Lucas (2023), « *Subwork* » [Dataset] NAKALA. https://doi.org/10.34847/nkl.c8caljc9, traitement par l'auteur. Lecture : en 2008, les cadres du privé composent 26,7 % de la pop. active de GC7.

Les ouvrièr·es ont pratiquement disparu du quartier, notamment les moins qualifié·es. Les employé·es résistent davantage et celles et ceux du public voient même leurs effectifs augmenter légèrement. Cette répartition n'est cependant, comme en 1999, pas distribuée de façon homogène dans l'espace du quartier. Ainsi, les IRIS GC7 et GC14 sont les seuls où les classes supérieures représentent moins d'un·e actif·ve sur deux et où les classes populaires représentent encore plus de 20 % des actif·ves, tandis que leur proportion est réduite à moins de 10 % dans l'IRIS le plus embourgeoisé qu'est GC11.

Elles résistent mieux dans les IRIS GC15, GC16 et GC18, malgré un embourgeoisement. Encore majoritaires dans GC16, avec 28 % de la population, c'est environ 10 points de plus que dans le quartier et cette répartition de la population est très proche de la moyenne parisienne. Mais leur recul est frappant : si le logement social ou les HBM présents notamment dans les IRIS GC15 et GC16 permettent probablement un maintien d'une partie de ces dernières, le parc privé s'est sans doute largement embourgeoisé[707].

En 2018, les classes populaires ont encore beaucoup reculé : le vieillissement d'ancien·nes habitant·es, retraité·es, membres des classes populaires et leur probable remplacement par de nouveaux et nouvelles habitant·es de classes supérieures est sans doute une des explications du phénomène, en parallèle avec la hausse continue des prix de l'immobilier. Ces évolutions s'inscrivent aussi dans les évolutions plus larges de la démographie parisienne. La répartition spatiale des classes populaires – devenues rares – reste la même : les IRIS où elles étaient les plus nombreuses restent les moins embourgeoisés, la présence des logements sociaux freine sans doute les transformations du peuplement. GC16 connait toutefois une évolution qui peut surprendre[708], car la part des classes supérieures y recule par rapport à 2008 : on peut imaginer qu'une partie de la population en fin de vie active, qui était membre des classes supérieures, aura intégré le groupe des retraité·es, mais cela n'explique pas l'augmentation des classes populaires, notamment des employé·es du secteur public parmi la population de l'IRIS. Il semble ainsi aller à l'encontre de l'évolution générale du quartier, qu'il suivait pourtant jusqu'alors, ce qui constitue une exception difficile à expliquer.

[707] Volume 2, annexes chapitre 7, population du quartier entre 1999, 2008 et 2018, évolutions générales.
[708] *Ibid*.

Tableau 7.4 : Répartition par GS, zone d'étude et reste de la ville.

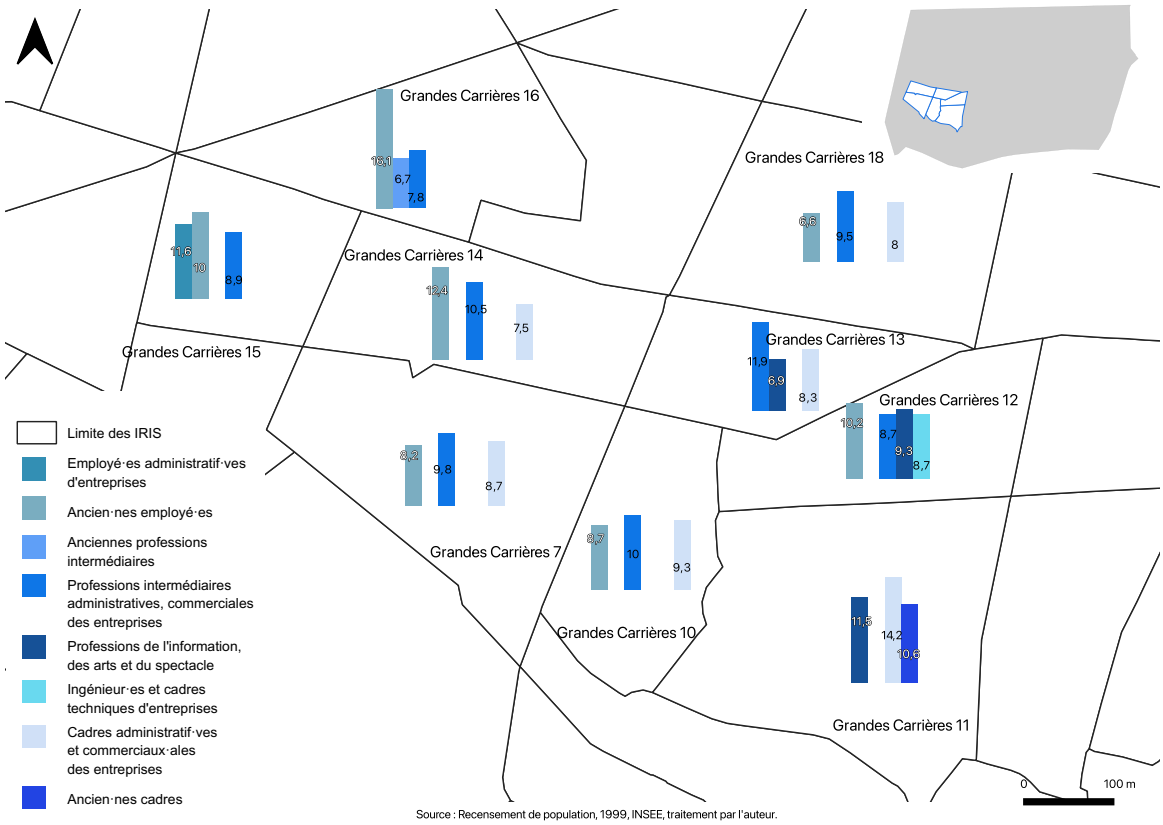
Échelle	Population active	Indépendant·es -	Indépendant·es +	Cadres du public, professions artistiques et culturelles	Cadres du secteur privé	Prof. intermédiaires du secteur public	Prof. intermédiaires du secteur privé	Employé·es du secteur privé	Employé·es du secteur public, santé et *care*	Ouvrièr·es qualifié·es	Ouvrièr·es peu qualifié·es
GC7	1 934	127	134	360	590	102	351	140	70	23	13
	100 %	6,6 %	6,9 %	18,6 %	30,5 %	5,3 %	18,2 %	7,2 %	3,6 %	1,2 %	0,7 %
GC10	1 349	54	165	264	422	117	191	67	19	23	0
	100 %	4 %	12,2 %	19,6 %	31,3 %	8,7 %	14,2 %	4,9 %	1,4 %	1,7 %	0 %
GC11	777	22	104	151	263	46	81	29	22	20	11
	100 %	2,9 %	13,4 %	19,4 %	33,8 %	5,9 %	10,4 %	3,8 %	2,8 %	2,6 %	1,4 %
GC12	1 691	98	101	376	551	78	305	112	19	11	0
	100 %	5,8 %	6 %	22,2 %	32,6 %	4,6 %	18 %	6,6 %	1,1 %	0,7 %	0 %
GC13	990	31	101	144	372	61	173	13	30	19	0
	100 %	3,1 %	10,2 %	14,6 %	37,6 %	6,2 %	17,5 %	1,4 %	3 %	1,9 %	0 %
GC14	1 151	26	80	184	306	78	228	141	31	17	0
	100 %	2,2 %	7 %	16 %	26,6 %	6,8 %	19,8 %	12,3 %	2,7 %	1,5 %	0 %
Quartier	7 891	358	685	1 479	2 505	484	1 331	502	190	113	25
	100 %	4,5 %	8,7 %	18,7 %	31,7 %	6,1 %	16,9 %	6,4 %	2,4 %	1,4 %	0,3 %
XVIII^{e}	101 735	4 320	4 970	16 290	23 191	8 552	15 372	13 277	5 826	5 117	2 785
	100 %	4,2 %	4,9 %	16 %	22,8 %	8,4 %	15,1 %	13,1 %	5,7 %	5 %	2,7 %
Est avec XVIII^{e}	563 628	22 340	27 390	97 427	128 772	53 411	80 173	71 448	34 041	24 804	11 593
	100 %	4 %	4,9 %	17,3 %	22,8 %	9,5 %	14,2 %	12,7 %	6 %	4,4 %	2,1 %
Est sans XVIII^{e}	461 893	18 020	22 421	81 137	105 581	44 859	64 801	58 171	28 215	19 687	8 808
	100 %	3,9 %	4,9 %	17,6 %	22,9 %	9,7 %	14 %	12,6 %	6,1 %	4,3 %	1,9 %
Ouest	117 137	8 191	16 201	12 996	35 188	5 686	13 597	8 162	8 771	1 956	1 307
	100 %	7 %	13,8 %	11,1 %	30 %	4,9 %	11,6 %	7 %	7,5 %	1,7 %	1,1 %
Paris	1 081 442	48 630	76 690	173 477	288 549	87 351	145 490	115 642	63 037	36 059	17 011
	100 %	4,5 %	7,1 %	16 %	26,7 %	8,1 %	13,5 %	10,7 %	5,8 %	3,3 %	1,6 %

Source : RP, 2018, INSEE, Heitz, Adeline ; Le Corre, Thibault ; Raimbault, Nicolas ; Roux, Aliette ; *Subwork*, Equipe ; Tranchant, Lucas (2023), « *Subwork* » [Dataset] NAKALA. https://doi.org/10.34847/nkl.c8caljc9, traitement par l'auteur. Lecture : en 2008, les cadres du privé représentent 32,6 % de la pop. active de GC12.

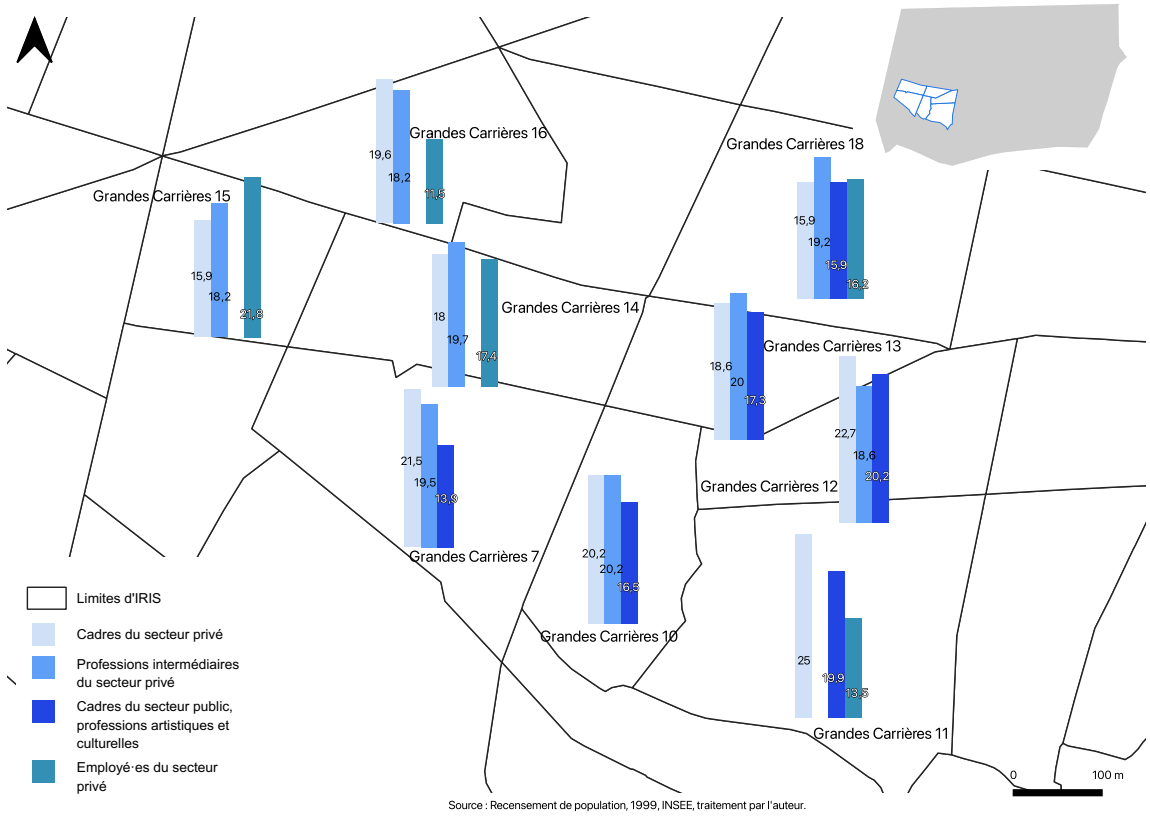
L'effacement progressif des classes populaires passe donc entre 1999 et 2018 essentiellement par la diminution des effectifs d'employé·es. Les effets propres de la représentation statistique s'observent par rapport à la prise en compte des retraités, mais cela ne modifie pas les transformations structurelles de la population parisienne et locale : la ville et le quartier renforcent leur exclusivité sociale, les classes populaires en sont peu à peu évincées. Les cartes suivantes montrent bien à la fois les effets de la représentation statistique entre groupes sociaux et catégories socioprofessionnelles intégrant les retraité·es et donnant plus de visibilité aux classes populaires, mais elles permettent aussi de constater que leur présence est de moins en moins forte et qu'elle est limitée aux marges, dès 1999. Tandis que les employé·es ou ancien·nes employé·es sont toujours présent·es parmi les trois ou quatre[709] catégories socioprofessionnelles les plus représentées – sauf dans GC11 – ce n'est plus le cas que dans le bas du quartier lorsqu'on observe les groupes sociaux[710].

[709] Lorsque les deux populations concernées ont les mêmes effectifs.
[710] Étonnamment, le regroupement en groupes sociaux fait réapparaître les employé·es du privé comme une des trois populations les plus importantes de GC11.

Carte 7.1 : Catégories socioprofessionnelles principales, par IRIS. Source : RP, 1999, INSEE.



Carte 7.2 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. Source : RP, 1999, INSEE.



2. Une résistance des classes moyennes

En 1999, la population la plus nombreuse dans le quartier est celle des professions intermédiaires administratives et commerciale des entreprises, représentant 9,7 % de la population active – 7,5 % à Paris. Les classes moyennes dans leur ensemble confirment ainsi leur importance locale, puisque leur proportion (32,4 %) est légèrement supérieure à celle de Paris (28,2 %) et assez proche de l'est (31,6 %), mais inférieure pour les arrondissements de l'ouest (22,7 %). Entre 1990 et 1999, leur proportion a d'ailleurs légèrement augmenté, avec des différences selon les groupes sociaux : 8,1 % pour les artisan·es et commerçant·es, 3,4 % pour les professions intermédiaires du public et 9 % pour celles du privé[711].

Plus précisément, les classes moyennes du public sont légèrement moins présentes qu'à Paris et dans l'est, tandis que celles du privé sont en plus grand nombre[712]. De façon générale, les professions intermédiaires voient leurs nombres croitre à Paris et dans le quartier, mais moins vite dans ce dernier, notamment pour les professions intermédiaires du secteur public, alors que les artisan·es et commerçant·es augmentent dans le quartier, quand ils décroissent à Paris. La prise en compte des retraitées confirme la tendance, puisque les ancien·nes professions intermédiaires sont la deuxième population qui ressort chez les retraité·es, également représenté·es à Paris et dans le quartier, à hauteur de 4,2 % de la population.

Si elles sont peu nombreuses parmi la population de GC11 – 22,4 %, soit moins que les classes populaires –, elles oscillent entre 32 % et 35 % dans tous les autres IRIS et y sont systématiquement la deuxième population la plus importante parmi les actif·ves. Elles sont donc une population significative, répartie de façon plutôt homogène dans les différents sous-espaces du quartier.

Dans les IRIS GC15, GC16 et GC18, les classes moyennes sont aussi systématiquement le deuxième groupe social représenté, après les classes populaires, mais elles le sont après les classes supérieures dans le reste du quartier[713]. Elles forment ainsi 31,1 % de la population active de GC18, 27 % de celle de GC15 et 26,3 % de celle de GC16 : leur proportion est donc moindre.

[711] Volume 2, annexes chapitre 7, population du quartier entre 1999, 2008 et 2018, évolutions générales..
[712] Voir le tableau 7.1.
[713] Voir le tableau 7.2.

D'après le recensement de 2008, les classes moyennes – assez logiquement – résistent mieux à l'embourgeoisement que les classes populaires : elles sont moins nombreuses qu'en 1999, puisqu'elles passent de 32,4 % à 29,3 %, mais cela se traduit de façon différente selon les catégories socioprofessionnelles[714]. Si les petit·es indépendant·es (artisan·es, commerçant·es, agriculteur·trices[715]) connaissent une diminution relativement importante, de même que pour les professions intermédiaires du secteur privé, c'est l'inverse pour les professions intermédiaires du public, qui voient leurs effectifs augmenter légèrement.

Leur distribution par IRIS est relativement proche de ce qu'elle était en 1999, à quelques nuances près : elles ont globalement reculé dans tous les IRIS, mais particulièrement dans les IRIS du bas du quartier GC13 et GC14. Étonnamment, elles ont augmenté dans l'IRIS GC11 où elles étaient les moins présentes en 1999, seul le taux de GC7 lui étant supérieur. La population de classes moyennes est en tout cas comprise entre 27 et 31 % partout, avec une dispersion moins grande entre les IRIS que pour les classes supérieures ou populaires.

Les classes moyennes sont nombreuses dans GC18 et GC15 : on compte 29 % contre 25 % de classes populaires, dans ce dernier ; 33,7 % contre 23,4 % de classes populaires dans le premier. Parmi la population active de GC16, ce sont les classes populaires qui sont les plus nombreuses, avec 28 %, tandis que les classes moyennes atteignent 26 %.

Entre 2008 et 2018, les évolutions des classes moyennes se polarisent[716] : tandis que celle du public connaissent une baisse assez forte, c'est moins le cas de celles du secteur privé et des petit·es indépendant·es qui résistent. La faiblesse des effectifs ne permet pas une comparaison systématique entre IRIS : les évolutions peuvent être liées à des transformations effectives du peuplement, mais aussi aux méthodes du recensement, voire à des évolutions ponctuelles, qui gommeraient les tendances de fond. Il faut plutôt retenir que les catégories appartenant au secteur privé résistent ou augmentent davantage que celles du secteur public, dans la plupart des IRIS, comme c'est le cas au niveau du quartier.

Dans l'ensemble, leur résistance à l'embourgeoisement a plutôt tendance à se confirmer, sauf dans GC11 où elles perdent 10 points. Il est possible néanmoins que cet effet soit lié à une approximation erronée de leurs effectifs en 2008. Le seul IRIS où elles représentent encore

[714] Voir le tableau 7.3.
[715] Cette catégorie est conservée mais ses effectifs sont insignifiants : 0 en 2008, 3 en 2018.
[716] Volume 2, annexes chapitre 7, population du quartier entre 1999, 2008 et 2018, évolutions générales.

30 % de la population active est GC7, suivi de GC14 : ces deux IRIS sont également ceux où les classes populaires sont les plus nombreuses et qui résistent le mieux à l'embourgeoisement.

Les IRIS aux marges du quartier connaissent des taux légèrement supérieurs de classes moyennes[717], entre 32 et 33 % pour GC15 et GC16 : seul GC18, en raison de sa population plus importante de classes supérieures voit sa population de classes moyennes tomber à 28 %.

La résistance à l'embourgeoisement des classes moyennes est plus forte sur la période 1999-2018. Les professions intermédiaires du secteur privé sont en effet systématiquement représentées parmi les groupes sociaux principaux du quartier : en deuxième position dans le bas, au détriment des cadres du secteur public et de la culture ; en troisième position dans le haut du quartier, au profit des mêmes. Pour autant, on voit qu'au fil des années, leur importance dans la population locale est progressivement grignotée, au profit des classes supérieures. Ces dernières prennent en effet une ampleur locale de plus en plus considérable.

3. Une domination des classes supérieures

a) Homogénéisation des catégories socioprofessionnelles

Un rapide regard sur l'évolution 1990-1999 permet de constater qu'une hausse non-négligeable a frappé la majorité des classes supérieures dans le quartier[718], avec 9,5 % pour les cadres du secteur privé, 18,6 % pour les cadres du secteur public et professions culturelles et une diminution de 4,2 % des professions libérales et chef·fes d'entreprises de plus de dix salarié·es. Le quartier en 1999 est sur la voie d'un embourgeoisement continu : les classes supérieures ont poursuivi leur augmentation parmi les actif·ves et la prise en compte des retraité·es ne nuance que légèrement cette domination, puisque la deuxième catégorie parmi ces dernièr·es est celle des ancien·nes cadres (6 % contre 5,3 % à Paris). Son embourgeoisement est en fait proche de celui de Paris pour les cadres du secteur privé, plus fort pour les cadres du secteur public, mais plus faible pour les professions libérales et chef·fes d'entreprises. Il est cependant moins rapide sur cette période qu'il ne l'avait été au cours de la décennie précédente : la proportion de classes supérieures augmente moins fortement qu'à la période précédente.

La répartition d'ensemble du quartier est plus forte pour les classes supérieures (43,1 %) à celles de la ville (40,2 %) et de l'est (33,2 %), mais moins forte que dans les arrondissements de

[717] Volume 2, annexes chapitre 7, population du quartier entre 1999, 2008 et 2018, évolutions générales.
[718] *Ibid.*

l'ouest (52,7 %)[719]. Il s'agit malgré tout de la première catégorie sociale du quartier. Les cadres administratif·ves et commerciaux·ales d'entreprises forment la deuxième catégorie socioprofessionnelle du quartier avec 9 %, tandis que cette CS représente 7,9 % à Paris. Dans son ensemble, en 1999, le quartier est donc toujours plus favorisé que la ville.

Les classes supérieures sont les plus nombreuses dans tous les IRIS, mais il y a des disparités importantes. D'une manière générale, on constate une légère surreprésentation des cadres privés par rapport à Paris et importante par rapport à l'est parisien : seuls GC13 et GC14 ont une proportion inférieure à la moyenne parisienne, restant supérieure à la moyenne de l'est. GC11 est proche de la distribution de l'ouest parisien pour les classes supérieures, mais elles se composent différemment dans le détail, avec plus de cadres du secteur public et du secteur artistique et culturel et moins de chef·fes d'entreprises de plus de 10 salarié·es et de professions libérales. GC13 a été marqué par la construction d'immeubles de standing qui y ont attiré une nouvelle population : il arrive en troisième position parmi les six IRIS pour la proportion de classes supérieures, mais la part de cadres du secteur privé y est plutôt faible – contrairement à celles des chef·fes d'entreprises et professions libérales. GC12 a largement poursuivi sa transformation, il est l'IRIS où les classes populaires sont les moins nombreuses et le deuxième pour la proportion de classes supérieures. Il compte cependant beaucoup de cadres du public et du secteur culturel ; un peu moins de cadres du privé, qui restent néanmoins le groupe majoritaire parmi la population active et beaucoup moins de chef·fes d'entreprises de plus de 10 salarié·es et de professions libérales. Il est probable que les effets cumulés de la revalorisation physique d'une partie de son parc immobilier anciennement populaire – rue de la Fontaine-du-But, rue Darwin – la réalisation d'un vaste immeuble de standing rue de la Fontaine-du-But au début des années 1990, ainsi que les immeubles bourgeois qui le bordent au niveau de la rue Caulaincourt expliquent cette transformation. En reprenant la carte 6.2 (chapitre 6), on peut en fait considérer que, parmi les îlots principaux, l'îlot 4191 s'est encore embourgeoisé, que l'îlot 4174 s'est gentrifié et que l'îlot 4176 a connu une conjonction des deux phénomènes, notamment à travers l'accueil de cette construction neuve rue de la Fontaine-du-But. Du point de vue de son peuplement, il a intégré le haut du quartier, même si sa forme urbaine peut en partie être associée au bas (îlots 4174 et 4176).

La prise en compte des personnes retraitées modifie légèrement le portrait que nous venons de dresser, qui demeure en faveur des classes supérieures, sauf dans le cas de GC14 où les classes

[719] Voir le tableau 7.1.

populaires deviennent majoritaires[720]. La part des classes moyennes et supérieures régresse au profit de celle des classes populaires. On reste loin des proportions de l'est parisien, mais également de l'ouest, sauf pour GC11 qui confirme sa ressemblance avec les quartiers historiques de la bourgeoisie, moyennant la composition mentionnée précédemment, qui tend davantage vers les professions artistiques et culturelles.

Les IRIS GC15, GC16 et GC18, connaissent aussi l'embourgeoisement, moindre toutefois, en raison de la structure de leur parc immobilier[721]. Les logements de standing des années 1970 et les constructions semi-bourgeoises du début du XX^{e} siècle ont probablement connu un important embourgeoisement, compte tenu des fortes augmentations des classes supérieures.

Entre 1999 et 2008, les classes supérieures connaissent encore une augmentation significative de leurs effectifs qui passent de 43,1 % à 51,3 %, dans un contexte où la population active stagne[722]. Il faut toutefois considérer la modification dans la définition de l'emploi apportée par le recensement de 2006 : même si les effectifs ne sont pas comparables dans l'absolu, puisqu'ils ne reposent pas exactement sur la même population, la tendance de fond est à l'embourgeoisement. La comparaison à d'autres espaces parisiens permet d'ailleurs de montrer leur surreprésentation, par rapport à leur présence dans l'est parisien où elles constituent moins de 40 % des actif·ves, ou même à Paris où elles représentent 45 %. Les taux sont légèrement inférieurs aux beaux quartiers de l'ouest (54,3 %), où on trouve en fait davantage de classes populaires (19,5 %), mais moins de classes moyennes.

Il est vrai que la décomposition des groupes socioprofessionnels présents dans les beaux quartiers est différente[723] : les classes populaires, par exemple, sont massivement constituées d'employé·es du care (7,9 %), désignant probablement des employé·es de service. Même si la proportion de gardien·nes est largement sous-estimée en raison du secret statistique, on peut supposer qu'elle est élevée également. Bien que le groupe des cadres du privé soit légèrement plus important dans les quartiers de l'ouest que dans le quartier, la différence fondamentale est en fait la plus grande présence des cadres du secteur public et celle plus faible des indépendant·es appartenant aux classes supérieures, professions libérales et chef·fes

[720] Notons qu'en l'absence de distinction, parmi les personnes retraitées, entre les chef·fes d'entreprises et artisan·es et commerçant·es, nous avons intégré ce groupe aux classes moyennes, tandis que les classes populaires intègrent les employé·es.
[721] Voir le tableau 7.2.
[722] 7 640 en 1999, incluant les retraité·es ou 5 268 sans les prendre en compte, 7 624 en 2008, 7 891 en 2018. La différence entre les sources utilisées explique que les populations étudiées ne se regroupent que partiellement. Volume 2, annexes chapitre 7, population du quartier entre 1999, 2008 et 2018, évolutions générales.
[723] Voir le tableau 7.4.

d'entreprises de plus de 10 salarié·es. En revanche toutes les catégories des classes supérieures sont surreprésentées par rapport à l'est parisien. La surreprésentation remarquée par Anaïs Collet dans le Bas Montreuil pour les professions de l'information, des arts et des spectacles est plus grande encore, mais elle se double de cette surreprésentation des cadres privés, ainsi que par la sous-représentation des classes populaires dans leur ensemble, ce qui est une différence notable face au territoire montreuillois[724] : il y a une proximité plus grande avec les Pentes de la Croix-Rousse[725], dont l'embourgeoisement est plus ancien.

À une échelle plus fine, GC11 voit une proportion toujours plus importante de sa population constituée de classes supérieures, atteignant 55,5 %, suivi de peu par les deux IRIS attenants de GC10 et GC12. L'évolution de GC13 est particulièrement notable : la proportion de cadres du privé est devenue la plus importante du quartier, à hauteur de presque un·e actif·ve sur trois. Mais il est l'IRIS le plus polarisé, car la proportion des classes populaires compte parmi les plus élevées avec 17,3 %, au détriment des classes moyennes, dont la proportion de 26,9 % est la plus faible du quartier. Le haut du quartier, historiquement constitué par GC11 et GC10 s'étend donc progressivement, d'abord vers GC12 en 1999 et vers GC13 en 2008. GC7 et GC14 sont touchés par cet embourgeoisement, mais de façon moins radicale. Les processus qu'on peut observer aux marges, dans les IRIS GC15, GC16 et GC18 montrent également un embourgeoisement, avec une proportion de classes supérieures qui atteignent entre 43 et 46 %.

L'embourgeoisement entre 2008 et 2018 est plus rapide que dans la ville, ainsi que dans l'est et l'ouest : le nombre de cadres du secteur public et du secteur privé, celui des professions libérales et chef·fes d'entreprises croissent fortement. Ce phénomène s'est d'ailleurs généralisé, y compris dans les IRIS qui y résistaient le mieux[726]. Ces derniers restent moins embourgeoisés que les autres, mais les classes supérieures y sont désormais très majoritaires. Elles représentent désormais en moyenne 59,2 % des actif·ves, contre 27,5 % pour les classes moyennes et 10,5 % pour les classes populaires. Le quartier continue à creuser l'écart avec l'est parisien (45,3 % de classes supérieures, 27,6 % de classes moyennes et 24,9 % de classes populaires) et la ville dans son ensemble (49,8 % de classes supérieures, 26 % de classes moyennes et 21,4 % de classes populaires), qui s'embourgeoisent également. Sa proximité avec les quartiers bourgeois de l'ouest est plus élevée que jamais, puisque les classes supérieures y sont même plus nombreuses

[724] A. Collet, *Générations de classes moyennes et travail de gentrification : changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005*, *op. cit.*, p. 132.
[725] *Ibid.*, p. 118.
[726] Volume 2, annexes chapitre 7, population du quartier entre 1999, 2008 et 2018, évolutions générales.

que dans ces derniers, qui en comptent 55 % : nous mobiliserons une approche par d'autres éléments que les seules catégories socioprofessionnelles pour nuancer ce constat. Il s'agit de rappeler aussi que la composition de ces classes supérieures y est un peu différente, avec davantage de cadres du public et des professions artistiques et culturelles dans le quartier (18,7 % contre 11,1 %), au détriment des professions libérales et chef·fes d'entreprises (8,7 % contre 13,8 %), plus nombreuses dans les quartiers de l'ouest. Si les taux de cadres du secteur public du quartier (18,7 %) sont proches de ceux de l'est parisien (17,6 %), les cadres du secteur privé y sont beaucoup plus nombreux·ses que dans l'est (31,7 % contre 22,9 %), comme les professions libérales et chef·fes d'entreprises (8,7 % contre 4,9 %).

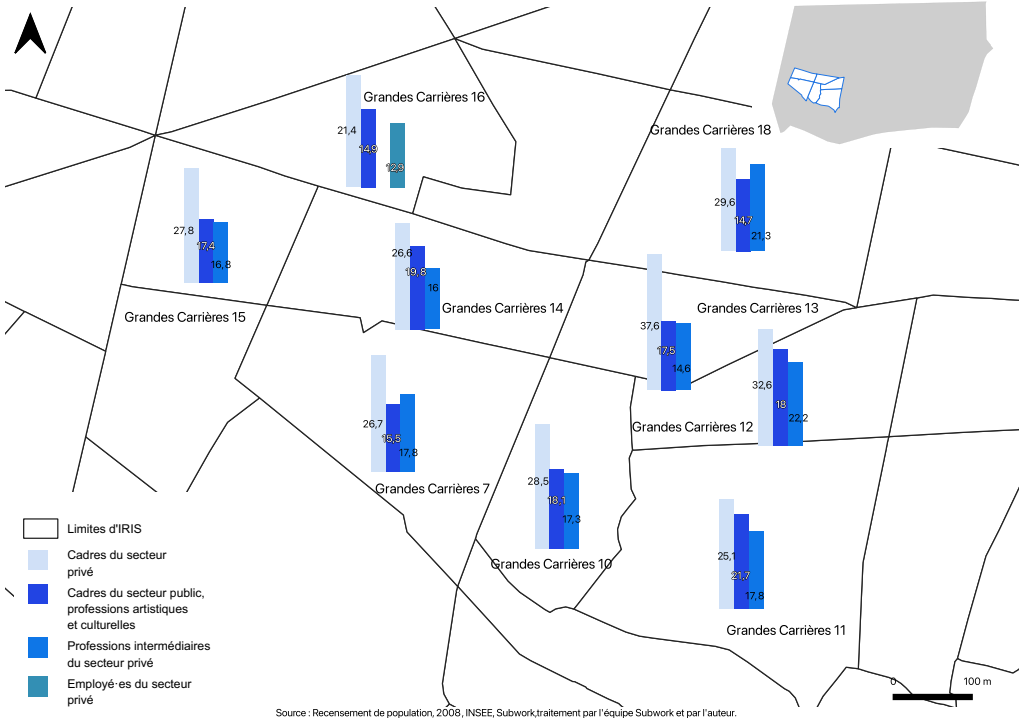
Mais des différences entre sous-espaces dans le quartier existent toujours, malgré l'embourgeoisement général. Quatre IRIS dépassent désormais les 60 % de classes supérieures parmi leurs actif·ves et trois comptent moins de 9 % de classes populaires. Avec une proportion de cadres du privé approchant les 40 % et un taux de classes supérieures qui dépasse les 60 %, l'IRIS GC13 ne peut définitivement plus être considéré comme faisant partie du bas du quartier. Pourtant, sa partie nord, notamment la rue Marcadet, reste déconsidérée au niveau symbolique comme nous le verrons dans la troisième partie de la thèse. Les IRIS GC15 et GC18 voient également les classes supérieures devenir largement majoritaires, même si les employé·es et les professions intermédiaires du secteur privé restent des populations importantes à cette échelle. Seul l'IRIS GC16 conserve un équilibre entre ses trois groupes, bien que les classes supérieures soient légèrement majoritaires.

Les deux cartes qui suivent permettent d'observer les transformations des trois[727] catégories socioprofessionnelles ou des groupes sociaux les plus présent·es dans le quartier entre 2008 et 2018, de façon plus fine au niveau local. La disparition des classes populaires parmi les populations les plus nombreuses est largement actée, au profit des classes supérieures : seul les employé·es du secteur apparaissent encore dans l'IRIS GC16 en 2008. Bien que les données concernant les personnes retraitées ne soient pas disponibles en 2008 et 2018, on peut considérer qu'elles viendraient sans doute légèrement nuancer ce constat, notamment pour les IRIS les moins embourgeoisés. On observe que les cadres du privé et du public sont devenu·es largement majoritaires, systématiquement représenté·es dans les groupes sociaux principaux confirmant l'embourgeoisement ancien du quartier, à un niveau supérieur à celui de la ville. Les professions intermédiaires du secteur privé complètent le tableau, tandis que les professions

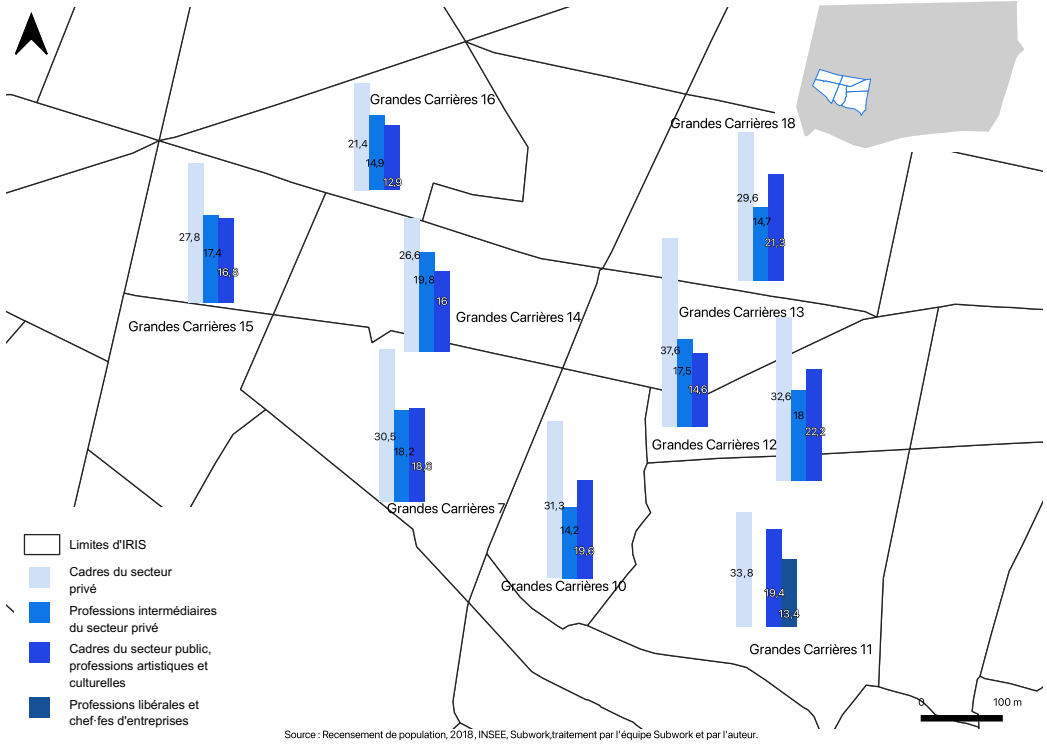
[727] Ou quatre ponctuellement, lorsque deux catégories présentent les mêmes effectifs.

libérales et les chef·fes d'entreprises de plus de 10 salarié·es font leur apparition parmi les premières populations actives de GC11, rapprochant encore un peu plus l'IRIS des quartiers de l'ouest parisien. Cependant l'homogénéisation en termes de groupes socioprofessionnels masque quelques différences entre les sous-espaces du quartier et leur peuplement.

Carte 7.3 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. Source : RP, 2008, INSEE, Subwork.



Carte 7.4 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. Source : RP, 2018, INSEE, Subwork.



b) Des bourgeoisies différentes qui maintiennent la différence entre haut et bas du quartier

La prise en compte d'autres éléments que les seules catégories socioprofessionnelles ou les groupes sociaux permet de présenter un portrait plus subtil des processus d'homogénéisation que nous venons de dépeindre. L'étude des revenus déclarés et disponibles autorise en effet une entrée qui vient compléter cette approche. La mobilisation des données FiLoSoFi n'a été possible qu'en 2019, mais elle permet de complexifier les constats qui viennent d'être dressés. Cette base produite par l'INSEE à partir de données de la Direction générale des finances publiques (DGFIP), de la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF), de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) et de la Mutuelle sociale agricole (MSA), permet de montrer que, si la distinction entre haut et bas du quartier a pu s'amoindrir du point de vue des appartenances socioprofessionnelles, elle persiste en partie du point de vue des niveaux de revenus et de leur nature[728]. En l'absence de données plus anciennes, on peut supposer des tendances qui vont vers un amoindrissement également, mais à ce stade, les différences sont encore notables. Les différences des prix de l'immobilier peuvent aussi être un indice, comme nous l'avions évoqué dans le chapitre 2. Mais il est intéressant d'observer les sources de revenus, car elles permettent de comprendre une différence importante entre la bourgeoisie de l'ouest parisien et celle du quartier. La part des revenus tirés de l'activité professionnelle est largement plus importante dans le quartier qu'elle ne l'est dans les quartiers traditionnels de la bourgeoisie : c'est un indice qui permet, outre la différence du niveau général de revenu, de comprendre des différences structurelles entre les habitant·es, masquées par les appartenances socioprofessionnelles. Pour le dire autrement, on peut être catégorisé comme cadre du privé dans un recensement et disposer d'un revenu variant de 1 à 10, voire beaucoup plus. La même appellation dans le recensement peut renvoyer à une position de cadre dirigeant·e dans une multinationale cotée au CAC40, bénéficiant de revenus du capital et disposant d'immobilier de rapport ; et à une position de cadre dans une structure de taille modeste, disposant de revenus du travail sans doute confortables, mais largement inférieurs à l'exemple précédent.

Plus précisément, on constate par exemple que le revenu médian du quartier est supérieur de 12 000€ annuels à celui de l'est parisien, de 5 000€ supérieur à celui de la ville, mais inférieur de 10 000€ à celui de l'ouest. Le premier décile dans le quartier est systématiquement supérieur au premier décile parisien et à celui de l'est, inférieur à celui de l'ouest. Les IRIS GC15, GC16 et GC18, qui se sont embourgeoisés mais conservent des profils qui contrastent par rapport aux

[728] Volume 2, annexes chapitre 7, revenus disponibles

autres ont des niveaux de revenus et d'inégalités qui confirment leur différence. Leur revenu médian est inférieur à celui de Paris, le premier décile également. Le rapport interdécile D9/D1 est particulièrement élevé, témoignant de la polarisation de leur peuplement. Les deux premiers ont un taux de pauvreté qui atteint presque 20 %, supérieur à celui de Paris (16,5 %). Dans le quartier, seul GC7 a un taux de pauvreté déclaré (10,5 %). La proportion des prestations sociales dans les revenus des IRIS GC15 et GC16 est aussi plus élevée que dans le quartier, et même supérieure à celle de Paris, mais demeure inférieure à celle de l'arrondissement.

L'IRIS GC7 est aussi le seul à avoir un revenu médian inférieur à celui de Paris, mais les IRIS GC13 et GC14 en sont proches. Si on s'intéresse aux plus hauts revenus, on constate que l'écart avec l'est est moindre qu'avec celui de l'ouest. L'observation de GC12 permet de confirmer que son évolution l'a fait intégrer le haut du quartier : il compte parmi les plus favorisés avec GC10 et GC11. Pour autant, seul ce dernier, dont l'embourgeoisement est inscrit dans une histoire longue, se rapproche véritablement des quartiers de l'ouest : part de ménages imposable de 7 points supérieure à celle de l'ouest, revenu médian de 1 000€ supérieur et dernier décile atteignant des niveaux de revenus déclarés proches de 150 000€ annuels, soit 4,5 fois le revenu parisien médian. La part des revenus d'activités dans le total des revenus y est proche là aussi de celle de l'ouest, tandis que celle des autres revenus atteint presque 24 %, supérieure aux 23 % de l'ouest. L'impact des impôts est celui d'une diminution des revenus disponibles de 36 %, tandis qu'elle s'élève à 37 % dans l'ouest, contre 22 % dans l'est et 26,7 % à l'échelle de Paris, deux points de moins que la moyenne du quartier.

La redistribution par l'impôt et les prestations sociales a un effet de diminution des revenus disponibles pour le premier quartile des IRIS GC10, GC11, GC12, un effet neutre sur GC14 et fait légèrement augmenter le chiffre des IRIS GC7 et GC13 : cela confirme le quartier en tant qu'espace favorisé, car c'est l'inverse dans les espaces dont les revenus sont plus faibles, comme les IRIS GC15, GC16 et GC18 et surtout dans l'est parisien et même dans la ville.

Tableau 7.5 : Revenus déclarés, zone d'étude, zone secondaire et reste de la ville.

Échelle	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60 % (%)	1er quartile (€)	Médiane (€)	3e quartile (€)	1er décile (€)	9e décile (€)	Rapport interdécile D9/D1
GC7	78,4	14,4	20 250	32 930	51 560	9 040	73 660	8,1
GC10	83,8	9,2	26 590	42 220	63 980	14 010	99 100	7,1
GC11	84,5	0	30 730	49 290	82 380	16 400	148 670	9,1
GC12	81,8	10	23 520	36 620	54 230	12 950	82 120	6,3
GC13	79,2	12,2	20 480	34 800	50 760	11 750	72 470	6,2
GC14	79,4	0	21 750	33 730	51 700	13 490	75 160	5,6
Quartier	81,2	7,6	23 886,7	38 265	59 101,7	12 940	91 863,3	7,1
GC15	68,4	23,9	13 290	29 120	45 660	6 050	66 770	11
GC16	69,3	23,9	13 500	26 000	42 150	5 650	64 350	11,4
GC18	78,9	14,5	20 220	32 460	47 470	8 290	69 910	8,4
XVIIIe	68,8	25,4	14 525,3	25 989,3	40 996,6	6 742,3	60 457,4	9,6
Est avec XVIIIe	69,9	24,5	15 069,1	26 617,7	41 429,9	7 226,1	60 241,5	8,8
Est sans XVIIIe	70,1	24	15 180,9	26 746,8	41 519	7 325,5	60 197,1	8,7
Ouest	77,6	13,4	25 051,8	48 914,7	88 770,3	11 697	163 438,9	14,3
Paris	73,3	20,8	18 578,8	33 371,8	54 339,9	8 846,6	86 455,8	9,9

Échelle	Part des revenus d'activité (%)	dont part des salaires et traitements (%)	dont part des indemnités de chômage (%)	dont part des revenus des activités non salariées (%)	Part des pensions, retraites et rentes (%)	Part des autres revenus (%)
GC7	82,3	71,8	3,4	7,1	13,6	4,1
GC10	77,7	67	2,6	8,1	15,1	7,2
GC11	63,6	51,4	1,7	10,5	12,6	23,8
GC12	78,9	68	3,2	7,7	12,8	8,3
GC13	76,7	68	3,4	5,3	17,9	5,4
GC14	81,2	66,2	2,8	12,2	11,7	7,1
Quartier	76,7	65,4	2,9	8,5	14	9,3
GC15	76,7	67,2	3	6,5	19,2	4,1
GC16	71,3	63,5	3,1	4,7	21	7,7
GC18	82,2	70,6	3,8	7,8	13	4,8
XVIIIe	80,7	70,3	4,3	6,1	14,3	5,1
Est avec XVIIIe	77,3	68,3	3,6	5,3	17,5	5,3
Est sans XVIIIe	76,6	67,9	3,5	5,2	18,1	5,3
Ouest	62,1	52,3	1,4	8,4	15,1	22,8
Paris	73,5	64,4	2,8	6,3	16,9	9,6

Source : INSEE, DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi). Lecture : en 2019, le revenu médian de GC12 s'élevait à 36 620€/an.

*

L'embourgeoisement très net du quartier, y compris de sous-espaces qui demeuraient encore marqués par les classes moyennes ou populaires au cours des périodes précédemment étudiées est donc notamment illustré par l'évolution des appartenances socio-professionnelles des actif·ves, qui gomment en partie les différences entre haut et bas. Ce processus contribue à une exclusion progressive des classes populaires, qui se maintiennent dans quelques sous-espaces où on trouve du logement social et des logements privés qui s'en rapprochent, notamment les HBM appartenant à des fondations philanthropiques. Cependant, prendre en compte les revenus permet d'une part, de relativiser la ressemblance avec les arrondissements de l'ouest de Paris,

d’autre part, de nuancer l’idée selon laquelle la frontière entre haut et bas s’estompe : elle se recompose certes largement du point de vue des appartenances socioprofessionnelles. Mais étudier les revenus, par leur niveau et leur nature permet de montrer que seul un sous-espace se rapproche véritablement des espaces de la bourgeoisie traditionnelle, tandis que les autres se sont largement embourgeoisés mais conservent une position de seconde zone dans la hiérarchie sociale de la ville. Il n’en reste pas moins que le quartier présente, à la période contemporaine, un profil social particulièrement tiré vers le haut, où les classes supérieures sont très surreprésentées parmi les actif·ves.

CONCLUSION

Ce chapitre est revenu sur les évolutions du peuplement à la période contemporaine, entre 1999 et 2018, en présentant quelques exemples de la déclinaison locale des politiques municipales du logement. À travers l'observation du travail de la commission DIA autour des monopropriétés, permettant de dresser quelques pistes quant aux transmissions patrimoniales, nous avons étudié la préemption de quelques immeubles du quartier. La politique de rééquilibrage territorial reste tributaire de ses financements et les critères de préemption semblent évoluer au cours des 20 années où elle est activement mobilisée. Elle paraît contribuer cependant à l'invisibilisation du logement social et touche essentiellement – pour des raisons financières notamment – les espaces les moins valorisés du quartier. Même si le logement social joue un rôle de protection pour les classes populaires et les classes moyennes, comme l'a montré l'étude de la démographie du quartier – et en particulier de ses marges, les IRIS GC15, GC16 et GC18 –, les transformations globales de Paris et ses répercussions locales ne lui permettent pas de freiner l'exclusion de ces dernières.

L'embourgeoisement qu'a connu le quartier est en effet un processus qui concerne Paris dans son ensemble, mais présente des spécificités locales marquées, qui s'inscrivent aussi dans l'histoire urbaine. Ainsi, le profil social des différents IRIS s'est renforcé, à partir de leurs caractéristiques historiques, et même si les espaces du bas du quartier se sont fortement embourgeoisés, ils demeurent moins bourgeois que le haut du quartier. C'est moins vrai du point de vue des catégories socioprofessionnelles que du point de vue des ressources. Si la distinction entre haut et bas du quartier n'est donc plus aussi significative du point de vue du peuplement qu'elle a pu l'être au début du XX^{e} siècle, c'est à travers d'autres éléments, notamment l'espace physique de la ville et les frontières symboliques qu'elle est produite et réifiée : c'est l'enjeu de la troisième partie de la thèse que de s'interroger sur ce qu'il reste de mixité et sur la manière dont les groupes sociaux en présence fabriquent les catégorisations du haut et du bas du quartier à travers certains discours et certaines pratiques.

TROISIÈME PARTIE. VIVRE DANS LE "BON XVIIIE" À LA PÉRIODE CONTEMPORAINE.

Comme l'ont démontré les deux parties précédentes, les sous-espaces différenciés du quartier reposent sur une histoire locale qui explique les spécificités du bâti – concentration de la propriété, choix d'investisseur·ses pour du logement semi-bourgeois, à vocation des classes moyennes – ; mais aussi sur les évolutions qu'a connues le peuplement au fil du siècle, inscrit dans des transformations plus générales de la structure sociale française et parisienne.

Le processus d'embourgeoisement que nous avons décrit dans la deuxième partie de la thèse ne peut véritablement être caractérisé comme un processus de gentrification, précisément en raison de ces spécificités locales. Cependant, il résulte de cet embourgeoisement des effets de transformation de la composition contemporaine du peuplement, très majoritairement composé de classes supérieures, lorsqu'on s'intéresse aux actif·ves.

Cet espace concentre donc actuellement différentes fractions des classes supérieures, appartenant aux parties droite et gauche de l'espace social bourdieusien : leurs niveaux de diplômes sont élevés (63 % de diplômé·es du supérieur, dont 40,4 % bac+5 ou plus en 2019[729]), mais leurs revenus, leurs styles de vie et leurs valeurs peuvent être assez différent·es. Il peut donc être pertinent comme point d'entrée pour observer comment ces différentes fractions

[729] Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur], recensement de population 2019. Ces chiffres prennent en compte les jeunes de moins de 14 ans. Au niveau national, on compte 39,9% de diplômé·es du supérieur parmi les 25-64 ans et 25,1% pour les diplômes supérieurs à bac+2. Source : INSEE, France, portrait social, 2021.

vivent dans cette partie de l'arrondissement qui est, certes, désignée comme la partie valorisée, mais n'en reste pas moins située dans un arrondissement réputé populaire. Ainsi, on peut se demander si la tension est-ouest qui caractérise la matérialité de l'espace d'étude, qui a longtemps marqué le peuplement et le marque encore si on élargit la focale d'analyse au-delà des seules catégories socioprofessionnelles, est perceptible, par exemple, dans les discours sur le quartier.

« L'appréhension relationnelle des groupes sociaux et des quartiers du XVIIIe »[730] permet en fait de comprendre en quoi le lieu de résidence forme une partie de la position sociale, relativement aux trajectoires de chacun·e. C'est-à-dire que, si « le fait d'habiter le XVIIIe arrondissement est un résultat, et un révélateur de dispositions sociales qui s'expriment dans les préférences résidentielles comme dans les préférences politiques »[731], il fonde des références communes – par le lieu et la socialisation résidentielle qu'il produit – sans homogénéiser pour autant toutes les valeurs, les styles de vie et les rapports à l'altérité. C'est donc une plongée dans ces distinctions internes au groupe qui domine le quartier que propose cette partie, tout en observant aussi, dans une moindre mesure, comment vivent dans le quartier celles et ceux qui sont situé·es aux marges du groupe ou qui n'y appartiennent pas.

Comme exposé en introduction générale, nous prenons en compte la structuration de l'espace social local[732] proposée par Gilles Laferté pour analyser les rapports au quartier des habitant·es. Cette perspective permet d'observer des relations sociales qui ne sont pas visibles à d'autres échelles, car les spécificités sont écrasées par la position dans l'espace social national.

Le chapitre huit s'interroge sur la perception par les habitant·es des sous-espaces du quartier à travers les frontières symboliques, mais revient également sur la manière dont habiter le XVIIIe arrondissement et particulièrement cette partie favorisée, s'inscrit précisément dans une stratégie de distinction visant à mettre à distance la bourgeoisie traditionnelle. Il montre notamment comment les représentations des habitant·es participent au maintien du découpage symbolique entre haut et du bas du quartier, indépendamment des transformations du peuplement.

[730] Lorenzo Barrault-Stella, Clémentine Berjaud et Anne-France Taiclet, *Les ancrages urbains du vote : enquête sur la socialisation politique résidentielle*, Vulaines-sur-Seine, Éditions du Croquant, 2022, p. 209.
[731] *Ibid.*, p. 242.
[732] Gilles Laferté, « Des études rurales à l'analyse des espaces sociaux localisés », *Sociologie*, 2014, vol. 5, nº 4, p. 423-439.

Le chapitre neuf se penche sur des habitant·es qui partagent des rapports dominés au quartier. Leurs appartenances sociales, leurs niveaux de revenus ou leurs styles de vie les positionnent dans le bas de la hiérarchie sociale locale – ce qui est plus rarement vrai au niveau national –, et n'est pas sans produire d'effets sur certaines de leurs pratiques de quartier ou les craintes qu'ils et elles expriment de devoir en partir. Pour autant, leurs ressources pour s'y maintenir sont également d'une grande diversité.

Le chapitre dix s'intéresse en miroir aux rapports différenciés à la mixité de celles et ceux qui appartiennent aux classes supérieures, pour en montrer la diversité interne. À travers les stratégies scolaires, les discours tenus sur l'altérité ou les réactions face à la présence de certaines populations indésirables dans l'espace public, il montre que les trajectoires individuelles façonnent des rapports au quartier variables.

C'est encore cette diversité interne qui est analysée dans le chapitre onze, qui s'intéresse au travail réalisé par certain·es habitant·es pour s'approprier les immeubles dans lesquels ils résident. Ces appropriations donnent lieu à des alliances internes aux immeubles et laissent transparaître des stratégies de distinction.

CHAPITRE 8. LE « HAUT » ET LE « BAS » DU QUARTIER. LES ÉCHELLES DE LA DISTINCTION DANS LE « BON XVIIIE ».

INTRODUCTION

Entre les « dames de l'avenue Junot », descendant d'une Rolls Royce et suivies de leurs bonnes, qui composent les souvenirs d'enfance de Claudine et les jeunes venant « du bas XVIIIe » qui « traînent » à proximité de l'immeuble où réside Viviane, on imagine sans mal l'ampleur des disparités de l'arrondissement. Ces contrastes s'expliquent en partie par une différenciation sociale de l'habitat qui s'inscrit, comme nous l'avons montré dans les deux parties précédentes, dans un espace matériel, se traduit dans un marché du logement et façonne un peuplement. Même si les appropriations et les transformations successives peuvent transformer la matérialité urbaine, cette dernière présente une forme de permanence dans le temps, car elle est le résultat d'une traduction dans les formes urbaines d'un état des inégalités sociales que Pierre Bourdieu désigne comme la réification de l'espace social[733]. Si ces deux enquêtées décrivent des populations différentes, elles leur assignent des sous-espaces du quartier ou de l'arrondissement, qui sont identifiés comme allant de pair avec leurs appartenances sociales perçues. L'assignation passe par les représentations qu'elles développent vis-à-vis des populations et des espaces, qui sont construites par ce qui est perçu de la ville : sa matérialité, d'une part, par exemple à travers les façades que nous avons décrites au chapitre 1 ; ses

[733] P. Bourdieu (ed.), « Effets de lieux », art cit.

usagèr·es, d'autre part. S'érigent alors des frontières qui produisent des effets sur les pratiques. On observe en effet des mises à distances symboliques, des espaces intégrés ou non à ce que les habitant·es entendent par quartier.

La notion de frontière est entendue dans le sens de ce qui sépare les individus entre eux, ce qui permet de mettre à distance ou de rapprocher, selon des critères qui font se sentir proche ou lointain d'autrui. Michèle Lamont parle de « distinctions conceptuelles façonnées par les acteurs sociaux pour catégoriser les objets, les personnes, les pratiques ou même le temps et l'espace », ou plus simplement une « séparation entre nous et eux »[734]. Il s'agit donc de prendre en considération les propos des habitant·es sur le quartier, sur son espace physique et sur leurs voisin·es, au regard de leurs propriétés sociales, ainsi que de la position spatiale qu'elles et ils occupent dans le quartier, afin d'analyser la construction des frontières symboliques et des mises à distance des autres. Ainsi, on peut se demander quelles représentations sont produites sur les voisin·es qui habitent tel ou tel type d'immeuble ? Quelles distinctions, quels classements ordinaires opèrent les habitant·es dans l'espace pour catégoriser celles et ceux qui leur ressemblent et celles et ceux qui sont différent·es ? Sur quels découpages symboliques de l'espace s'appuient les habitant·es ? Comment se situent-ils et elles à l'échelle de la capitale ? Sur quels éléments tangibles – rues, populations – ces découpages s'appuient-ils ?

La construction des frontières symboliques relève en fait d'un jeu d'échelles : il s'agit d'abord de les construire contre l'extérieur, contre celles et ceux qui ne font pas partie d'un « nous » compris au sens du quartier. Une fois cette première distinction opérée, il s'agit de distinguer à l'intérieur de cet espace de nouvelles frontières symboliques, qui mettent en lumière une partition de l'espace entre le « haut » et le « bas » du quartier, concentrant des populations et des formes urbaines aux caractéristiques contrastées.

[734] Michèle Lamont et Virág Molnár, « The Study of Boundaries in the Social Sciences », *Annual Review of Sociology*, août 2002, vol. 28, nº 1, p. 167-195, traduction personnelle.

I- DES FRONTIÈRES SYMBOLIQUES EXTERNES : LE « NOUS » ET LE « EUX » DANS LA VILLE

Les frontières symboliques peuvent être analysées au regard des caractéristiques sociales et des positions dans le quartier de celles et ceux qui les produisent. Elles sont donc notamment des frontières qui distinguent le quartier de l'extérieur, face au reste de l'arrondissement ou face au reste de la ville : il s'agit de marquer une distance avec des populations et des espaces qu'on construit comme différent·es. Le choix résidentiel de l'arrondissement, même s'il est souvent évoqué comme un hasard dans les entretiens, est justifié *a posteriori* comme un argument de distinction. Si cette distinction est opérée face au reste de la ville, il en est d'autres qui sont opérées à un niveau plus local, données à voir à travers la production de cartes mentales qui composent des quartiers plus ou moins vastes, basés sur les pratiques et les représentations.

1. Habiter le « bon » XVIIIe : un double enjeu de distinction pour les classes supérieures

La mise à distance de l'archétype du quartier bourgeois du XVIe arrondissement est un discours commun chez la plupart des enquêté·es : « C'est très uniforme, dans le XVIe » (Maxime, avocat d'affaires, propriétaire, rue des Saules) ; « Mon enfance s'est passée dans le XVIe arrondissement, c'est à peu près l'opposé comme style de quartier » (Denis, avocat retraité, propriétaire, villa Léandre) ; « Moi j'irais jamais habiter dans le XVIe ! Jamais ! » (Viviane, éditrice retraitée, locataire, rue Simon Dereure) ; « J'aime pas du tout les gens du XVIe » (Sylvie, journaliste retraitée, propriétaire, rue Damrémont) ; « J'ai des copains d'enfance qui habitent le XVIe ou qui habitent Neuilly, là où j'ai grandi. Quand ils s'invitent à dîner, ils sont en cravate » (Emmanuel, promoteur immobilier, locataire, rue Simon Dereure). Cette frontière symbolique esquissée entre la « bourgeoisie puante du XVIe » (Joséphine, professeure de lettres retraitée, locataire, rue Caulaincourt) et les habitant·es du XVIIIe arrondissement pose la première pierre d'une appartenance locale construite contre un autre groupe social identifié à un espace : elle suppose une certaine homologie entre position sociale et position spatiale[735]. Pour la plupart des enquêté·es ayant intégré la « mixité » au sein des valeurs à défendre[736], la distinction vis-à-vis de la bourgeoisie traditionnelle passe par la revendication du choix résidentiel qui permet une confrontation plus grande à l'altérité.

[735] P. Bourdieu (ed.), « Effets de lieux », art cit.
[736] S. Tissot, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrifieurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », art cit.

La mise à distance passe aussi par la forme matérielle des immeubles et ses conséquences présumées sur le peuplement. Sandra évoque la taille des appartements, comme signe de différenciation des quartiers bourgeois, expliquant « c'est pas des grands appartements, […] moi j'ai acheté un 46m^2 », élément repris par Stéphane, originaire du V^e arrondissement qui parle de « petits appartements de 3 pièces », en précisant « 52m^2, c'est pas grand [… ça] ne permet pas des familles vraiment nombreuses ». Leurs positions sociales, à l'image de leurs trajectoires professionnelles sont marquées par un léger déclassement, à mettre en parallèle avec leur trajectoire résidentielle. Sandra a été formée dans une école de commerce et est actuellement en recherche d'emploi, tandis que Stéphane, diplômé d'une école d'ingénieur s'est reconverti dans l'œnologie. Il et elle vivent dans des immeubles semi-bourgeois en pierre de taille, situé dans la partie nord de la rue Damrémont. Christophe, quant à lui, a connu une trajectoire professionnelle plus linéaire : expert-comptable, il a acheté seul un appartement de 5 pièces dans un immeuble semi-bourgeois en pierre de taille de l'avenue Junot. Originaire du XVII^e arrondissement, il explique avoir été séduit par le hall de son immeuble qui contraste avec les autres, comparant son hall avec celui d'une voisine d'un immeuble situé en face du sien. Il explique « souvent les halls ici sont nazes. Ici, quand on rentre on a vraiment l'impression… c'est un immeuble assez bourgeois en fait ». Ses choix résidentiels relèvent donc d'une stratégie de distinction plus ambivalente que les deux enquêté·es précédent·es, qui ont pourtant aussi été socialisé·es au cœur des beaux quartiers de l'ouest pour Sandra – ou embourgeoisé de longue date, la place Maubert dans le V^e arrondissement pour Stéphane. La forme urbaine du quartier a peu de rapport avec celles qu'elle et ils ont connu au cours de leur enfance : cependant Christophe choisit un immeuble qui rappelle cette forme urbaine, cumulant ainsi le confort bourgeois traditionnel et l'image distinctive de l'arrondissement populaire[737].

Ce jeu de proximité-distance avec la bourgeoisie traditionnelle passe ainsi par la forme urbaine et celle du logement, mais aussi par les habitus qui sont perçus chez les habitant·es des quartiers bourgeois et de leur quartier : la description des hommes en costumes, cravates et chaussures de ville s'oppose à celle des bobos en chemises à carreaux, baskets et longues barbes. L'austérité du bourgeois traditionnel s'oppose ainsi au cool et tendance du « bobo ».

La production des frontières symboliques relève entre autres du registre de la justification des choix résidentiels : s'approprier le quartier c'est aussi revendiquer une forme d'appartenance, choisie ou contrainte. C'est dire ce qui est « son » quartier et ce qui ne l'est plus et en cela

[737] A. Collet, *Rester bourgeois*, *op. cit.*

intégrer ou mettre à distance. Le quartier, c'est celui que j'habite, que je pratique, qui est structuré par une vie quotidienne dont les implications locales sont plus ou moins fortes : revendiquer un espace large comme étant son quartier ne signifie pas nécessairement en faire un usage intensif. Mais faire sens de son quartier c'est aussi produire une acceptabilité du choix résidentiel qu'il représente, c'est donc mettre à distance ou rapprocher d'autres possibles résidentiels à travers ce qu'on en perçoit, à travers sa propre trajectoire ou bien à travers celle des autres. Comme nous l'avons esquissé avec l'exemple de Christophe, le choix de l'arrondissement et le choix de ce quartier – quelle que soit la manière dont on le définit – n'a pas le même sens selon la position sociale. Pour celles et ceux issu·es de la bourgeoisie, il s'agit de produire une acceptabilité bourgeoise face au contrôle social[738]. Pour celles et ceux issues de milieux plus modestes, il s'agit de mobiliser le quartier comme espace valorisant et renforçant la position sociale – une ressource – ou de mettre à distance certains sous-espaces du quartier, qui pourraient rappeler les origines sociales et donc la fragilité de la trajectoire.

L'espace matériel qui distingue des quartiers bourgeois est aussi une façon de produire cette acceptabilité, s'inscrivant dans cette double stratégie de distinction. Car les habitant·es vivent dans un « joli quartier », loin des « beaux quartiers ». Si les compétences à l'égard des qualités patrimoniales et architecturales ne sont pas partagées socialement[739], l'appréciation esthétique – majoritairement profane – du quartier est partagée par-delà la position dans l'espace social. Ainsi, la plupart des habitant·es s'enthousiasment de la beauté, du charme de leur quartier. Cette valorisation s'opère bien souvent par contraste : Irène (retraitée psychopédagogue, propriétaire, place Jacques Froment), par exemple, oppose l'esthétique de son environnement à d'autres espaces urbains moins valorisés : « c'est un beau quartier, c'est pas la banlieue, c'est pas des grands immeubles… tout carrés… voilà, y'a un certain charme, de… urbain ». Pascal, un agent immobilier opère une comparaison proche : « Vous avez vu la physionomie du parc immobilier ici ? Y'a pas des barres d'immeubles […] comme on peut trouver à Sarcelles ». La comparaison est fréquente avec la banlieue, mais aussi avec d'autres espaces de l'arrondissement : la Goutte d'Or, les Abbesses, dans un jeu de mise à distance et de rapprochement symbolique. La matérialité urbaine vient appuyer les propos : s'opposent les « tours » de la banlieue – construction « moderne » déconsidérée – ou les petits immeubles de « mauvaise qualité » des Abbesses – construction populaire faubourienne – aux immeubles « costauds », « cossus », « plus bourgeois », en particulier dans certaines rues du quartier. Cette architecture dominante

[738] Jean-Yves Authier et al. (eds.), *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos, 2001, 214 p.
[739] M. de Saint Martin et P. Bourdieu, « Anatomie du goût », art cit ; M. Ségaud, « Compétence esthétique et culture architecturale du Français ordinaire », art cit.

– construction semi-bourgeoise – revisite certes les standards de la construction haussmannienne bourgeoise, à ce titre facilement appropriable par les classes moyennes et supérieures, dans la limite de son organisation interne.

Par ailleurs, certaines adresses ou certains types de logements produisent une acceptabilité en tant que tel·les. Ainsi, quand Emmanuel, domicilié rue Simon Dereure, issu de la grande bourgeoisie, ayant grandi à Neuilly, est interrogé sur ce que disent sa famille et ses ami·es de son choix résidentiel, sa réponse est immédiatement associée à l'adresse et au prestige symbolique qu'elle procure, ainsi qu'à la forme de son appartement, qualifié de « délicieux » :

> Enquêteur : Et quand ils viennent ici, ils en pensent quoi ? Ils se verraient habiter ici ou pas ?
>
> Emmanuel : *Air choqué*. Oui, ça va !!! Avenue Junot, faut pas déconner quand même !!! Dites-donc ! Ça va ! On va retourner dans mon appartement, ça… c'est à peu près supportable ! Même pour quelqu'un qui habite Neuilly ! Non, non, ça va, ça va, ça va ! *Emmanuel, promoteur immobilier, locataire, installé dans son logement en 1999*.

Cette remarque, et les commentaires d'autres habitant·es vivant à proximité de l'avenue Junot – comme Viviane, qui parle d'un « côté très chic » – confirment que la localisation résidentielle est bien une des composantes de leur position sociale[740]. Justifier un choix résidentiel, pour ces classes supérieures très doté·es en capital culturel et différemment doté·es en capital économique est donc une façon d'affirmer une appartenance à une fraction de classe. Cela suppose la mise à distance de la bourgeoisie traditionnelle à l'échelle de la ville, mais, lorsque l'échelle est resserrée, d'autres frontières sont en fait visibles pour définir ce qu'est le « quartier », au regard des différences de trajectoires et de positions sociales et socio-résidentielles : c'est en ce sens que la cartographie mentale a été mobilisée.

2. Dessiner les frontières symboliques du quartier[741]

Pour interroger les habitant·es sur leur quartier, nous avons choisi de mobiliser une méthode de cartographie mentale, dont nous décrivons plus précisément la méthodologie dans l'encadré qui suit. Que ce soit dans le discours ou sur la carte, les habitant·es font nettement ressortir des quartiers appropriés qui sont limités à l'extrémité est de l'ancienne commune de Montmartre :

[740] Fabrice Ripoll, « Chapitre 25. Quelle dimension spatiale des structures sociales chez Bourdieu ? Localisations résidentielles et jeux d'échelles dans La Distinction » dans *Trente ans après La distinction de Pierre Bourdieu*, Paris, Éditions la Découverte, 2013, p. 365-377.

[741] Nous n'analysons pas ici l'ensemble des cartes produites, mais présentons quelques éléments saillants pour faire ressortir les frontières symboliques qui structurent les rapports sociaux locaux. Certaines sont disponibles dans le volume 2, annexes chapitre 8, cartes mentales.

la rue de Clignancourt ou le boulevard Barbès marquent une frontière symbolique très visible, qui ressort tout autant sur les limites tracées sur les cartes, dont 22 sur 53 butent sur une des rues en question. Plus significatif encore, seules quatre cartes figurent un quartier qui aille au-delà de cette frontière : c'est-à-dire que, pour la majorité des habitant·es, l'une des deux rues n'est pas considérée comme frontière car cette dernière apparaît avant, plus à l'ouest. Le boulevard et la rue sont donc, sauf exception, l'extension maximale vers l'est que dessinent les habitant·es rencontré·es. Les désignations de « bon XVIII^e^ », de quartier privilégié, de « carré d'or », sont souvent employées pour décrire un espace préservé des populations mises à distance dans les autres quartiers, et particulièrement de l'autre côté de la frontière que constitue Barbès : le « bon » côté de l'arrondissement s'oppose au « mauvais », peuplé par des populations davantage membres des classes populaires, où la présence de l'immigration et de commerces dits exotiques est structurante dans la production de l'ambiance urbaine et des représentations qui en découlent. Que ce soit sur la carte ou dans les discours, l'est de l'arrondissement est systématiquement considéré comme différent de l'ouest, malgré les transformations sociales en cours. L'espace matériel va dans le même sens : l'ouest du boulevard est composé de bâti plus ancien, moins touché par le renouvellement urbain ; le taux de logements sociaux y est plus faible qu'à l'est, sauf à proximité des boulevards des maréchaux.

Encadré 17. La cartographie mentale : quelques éléments de méthode

L'exercice de la cartographie mentale répond à un double enjeu : il est à la fois une manière de faciliter la situation de l'entretien et une façon de produire des données sur les représentations sociales. Par la consigne donnée aux enquêté·es de tracer les limites de leur quartier, il leur est demandé de produire des frontières entre des espaces appropriés et des espaces qui ne le sont pas. Il leur faut choisir entre ce qui relève d'un espace familier, approprié, dans lequel des pratiques régulières prennent place et un espace plus lointain – au sens physique et/ou au sens symbolique – dans lequel on se sent moins « chez soi ».

Nous avons demandé à 55 personnes rencontrées parmi la soixantaine d'entretiens menés[742] de dessiner des cartes représentant leur quartier : seules deux ont refusé cet exercice, dont nous n'ignorons pas les possibles difficultés. Ce n'est sans doute pas un hasard si les refus émanent de gardiennes d'immeubles issues de l'immigration, dont le niveau de diplôme est le plus bas parmi l'ensemble des enquêté·es. C'est donc un corpus de 53 cartes qui est mobilisé pour l'analyse, produit entre 2017 et 2022 [743].

Produit des pratiques et des représentations, de l'espace matériel et de la perception des habitant·es ou des passant·es, la carte mentale est ainsi une représentation circonstanciée, fabriquée lors de la situation d'entretien : il est probable qu'interrogé·es à un autre moment, les

[742] Voir le développement sur la méthodologie en introduction.
[743] Sept cartes sont tirées des entretiens menés pour le mémoire de master.

enquêté·es en tracent des limites relativement différentes. L'exercice du tracé de frontières comporte des biais sociaux et cognitifs, mais il a l'avantage d'être une façon d'appréhender l'espace urbain des habitant·es et d'analyser une partie des rapports sociaux en les inscrivant dans l'espace. Méthode davantage mobilisée par les géographes que par les sociologues, notamment Alain Metton et Michel-Jean Bertrand qui ont inspiré ce travail[744], elle n'en demeure pas moins un outil pertinent à l'usage d'autres disciplines qui travaillent sur la ville. Par le biais d'une enquête quantitative, ces deux géographes s'intéressent à l'espace vécu dans l'agglomération parisienne : ils montrent comment les habitant·es se représentent leurs quartiers, la manière dont les équipements fonctionnels, les populations présumées et les pratiques de quartier structurent différemment leurs représentations. L'approche est néanmoins davantage basée sur la comparaison d'espaces contrastés qui permettent de mettre en valeur certaines régularités dans la construction des représentations du quartier, que sur la prise en compte des positions sociales des habitant·es. Dans notre enquête, la méthode de la cartographie mentale, mobilisée de façon qualitative, permet de mettre en lumière un certain nombre de frontières symboliques qui prennent appui sur des réalités matérielles et sur les caractéristiques sociales des personnes enquêté·es.

Les travaux qui s'intéressent au quartier montrent que les usages ne sont pas partagés socialement[745] : s'investir localement dépend de sa position sociale. Les classes supérieures sont à l'aise dans de vastes espaces de la ville, à travers une forte mobilité, mais dans le même temps, elles sont particulièrement actives au niveau local. La cartographie mentale ne permet pas d'approcher le degré d'investissement dans le quartier, aussi, dessiner un grand ou un petit quartier ne présume rien quant à ce dernier. Aussi, on n'observe pas de lien direct entre appartenance sociale et type de quartier représenté. Bien que les pratiques et les représentations structurent nécessairement les cartes, elles ne sont pas un reflet complet de ces dernières. Les pratiques d'approvisionnement, les déplacements domicile-travail, les activités associatives ou sportives peuvent façonner par exemple les représentations du quartier, l'élargissant ou le réduisant, en plus de ce qu'on devine du peuplement ou de la fréquentation et de ce qu'on en observe. De même que l'appartenance sociale, la durée de vie dans le quartier ne semble pas jouer un rôle très significatif sur le type de représentation du quartier choisi par les enquêté·es.

Nous avons ainsi observé trois types de représentation du quartier – étendu, restreint et multiple –, que nous allons présenter à travers quelques cas. Le quartier préexistant de Montmartre – tel qu'il est délimité par la protection patrimoniale qui lui a été accordée – est régulièrement mobilisé, puisque 14 cartes représentent plus ou moins les limites officielles de cette zone, en l'agrandissant ou en la réduisant en fonction de leur ressenti du quartier. Une vingtaine

[744] Alain Metton et Michel-Jean Bertrand, « Les espaces vécus dans une grande agglomération », *L'Espace géographique*, 1974, vol. 3, nº 2, p. 137-146.
[745] J.-Y. Authier et al. (eds.), *Du domicile à la ville*, *op. cit.*

d'habitant·es résident réellement dans ces limites, ce qui montre la puissance symbolique de la délimitation de Montmartre, qui vient borner de nombreuses cartes sur une ou plusieurs rue(s)-frontière(s). La délimitation de la butte au sens patrimonial est fréquemment incluse dans les cartes qui présentent plusieurs quartiers (type multiple).

Le type « quartier étendu » est celui que les enquêté·es choisissent de représenter le plus souvent (26/53). Cette représentation prend appui sur une définition relativement vaste du quartier qui englobe une partie non négligeable du XVIII^e^ arrondissement, allant parfois jusqu'à déborder vers le XVII^e^ à l'ouest ou Saint-Ouen au nord. La représentation de ces habitant·es intégrant une partie large de l'ouest du XVIII^e^ arrondissement. Il est davantage choisi par les femmes que par les hommes dans notre corpus : sur les 26 cartes représentant un quartier étendu, seules 4 sont produites par des hommes. Les quelques exemples qui suivent sont révélateurs de l'étendue du quartier représenté, dont on imagine qu'il est aussi représentatif d'une échelle temporelle qui peut être moins immédiate que les personnes faisant le choix d'un plus petit quartier. C'est peut-être le quartier pris au sens large, c'est-à-dire celui qu'on pratique à l'échelle de la semaine ou du mois, davantage qu'à l'échelle d'une journée. Mais le déplacement quotidien pour se rendre au travail peut aussi être en partie responsable de l'agrandissement du quartier : c'est le cas d'Émilie, urbaniste, résidant rue Damrémont, dont la carte reprend presque tout le XVIII^e^ arrondissement, notamment en raison d'un trajet qu'elle effectue tous les jours pour se rendre au travail, situé à la porte d'Aubervilliers, à l'opposé de son lieu de vie. Outre son trajet quotidien, Émilie choisit de mettre des croix sur les différents endroits qu'elle fréquente régulièrement : y figurent ainsi son domicile, l'école de son fils, le métro, des lieux de sorties culturelles, des lieux qu'elle fréquente pour les courses, le stade, des restaurants. On voit donc apparaitre sur la carte des échelles géographiques et temporelles variées, qui vont du quotidien au plus exceptionnel. Le fait de faire figurer ses pratiques de quartier est relativement rare dans le corpus, mais la mention des lieux est récurrente dans les entretiens : ces lieux servent à borner le quartier.

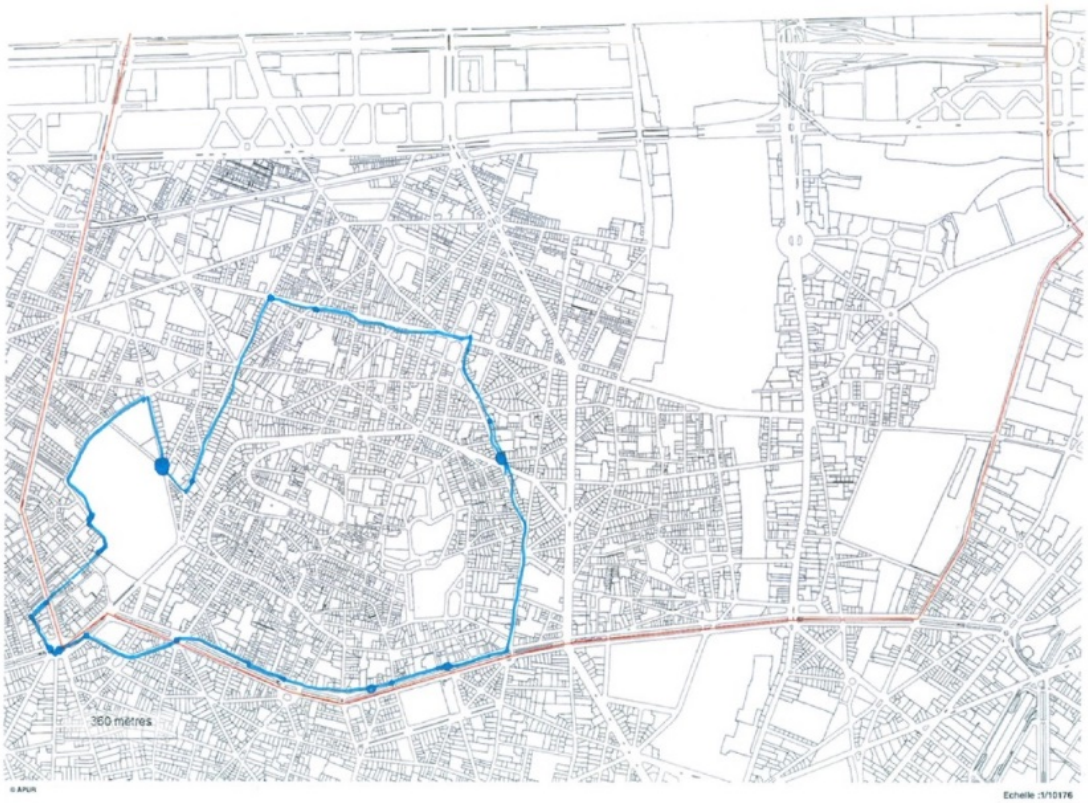
Carte mentale 1 : Émilie, urbaniste, locataire, installée dans le quartier en 2003, dans son logement en 2006.



D'autres enquêté·es mobilisant ce type de représentation y intègrent des pratiques de quartier qui ne sont pas quotidiennes, mais davantage liées à l'attachement au quartier, par les souvenirs, les habitudes. Annick, domiciliée rue Caulaincourt, explique au moment de délimiter le quartier :

> C'est quand même un peu large, parce que… […] Par exemple, je suis… j'étais au lycée à Jules Ferry, j'ai fait toutes mes études à Jules Ferry, donc je considère que c'est un peu mon quartier… euh voilà… et puis… comment dire… ? C'est un peu moins mon quartier par-là, mais je fais de la gymnastique au… enfin, je faisais… au gymnase Ronsard par exemple, donc j'allais jusque-là, donc je descends en fait, là… et comme je… j'ai beaucoup été à pieds à la gare de l'Est visiter ma tante, donc finalement je prenais… je traversais jusqu'à la place Charles Dullin, vers l'Atelier, donc finalement c'est… et puis je vais souvent à la mairie, rue du Poteau… au-delà, peut-être un peu moins mais… je connais la rue Versigny quand même, des petits trucs comme ça, et puis j'ai découvert la Goutte d'Or, alors là, c'est quelque chose… mais je reconnais que c'est pas le quartier *rit*.

Carte mentale 2 : Annick, ancienne gestionnaire de biens, propriétaire, née dans le quartier.

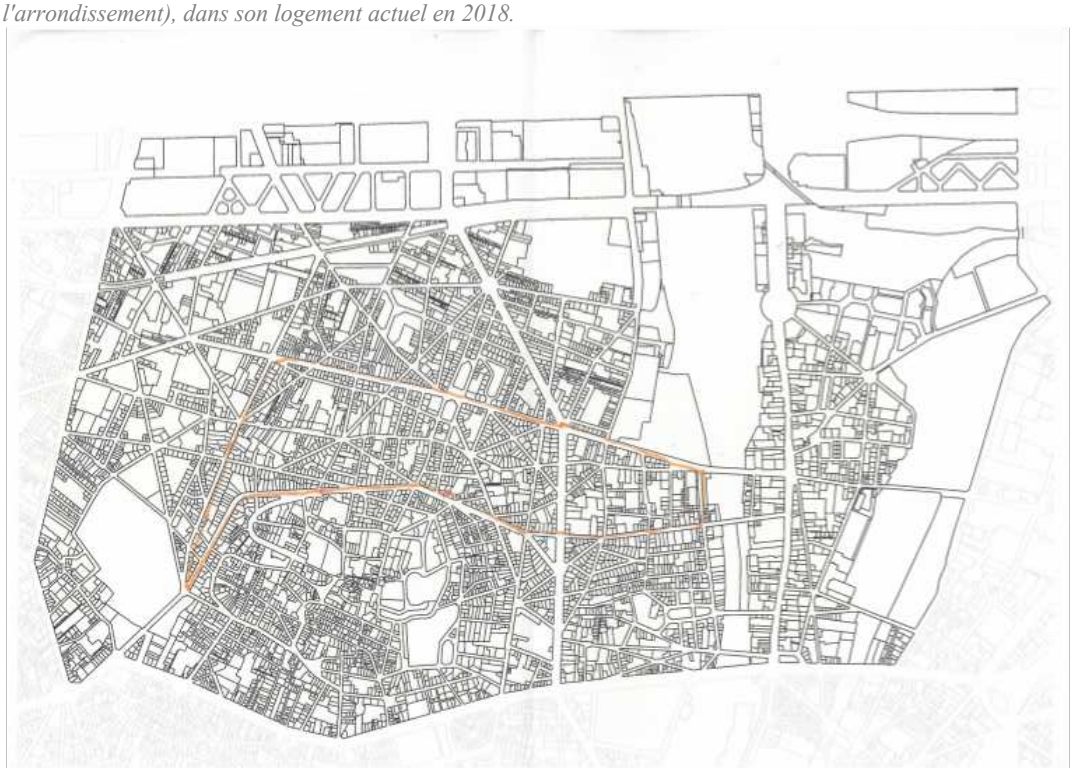


Son quartier mélange ainsi pratiques actuelles et passées, restaurants fréquentés pour prendre ses repas, lieux de sorties, mais aussi rues empruntées pour les déplacements les plus courants.

Benoît, résidant rue Custine, trace les limites d'un quartier relativement large, intégrant d'anciens lieux de sorties :

> Je vous mets les limites que je fréquente disons pour faire mes courses. Première chose : tout ce qui est commerçants, petits commerçants, grandes surfaces. Il y a pas tellement de grandes surfaces sur le quartier très limité d'ici, donc il faut forcément descendre. Alors de l'autre côté de, on va dire, de la frontière, Boulevard Barbès, qui est une grosse frontière, je le fréquente pour parfois acheter à manger mais dans des… Dans des gargottes qui font des plats cuisinés genre plats africains, etc. Et un coin que j'ai beaucoup fréquenté dans les années 1980 parce qu'il y avait des amis qui habitaient à la Goutte-d'Or, et je connais quelqu'un qui habite, donc… Qui fréquente aussi les mêmes gargottes, donc je vais là aussi parce que je connais quelqu'un.

Carte mentale 3 : Benoît, travailleur social, locataire, installé dans le quartier en 1990 (plusieurs déménagements hors de l'arrondissement), dans son logement actuel en 2018.

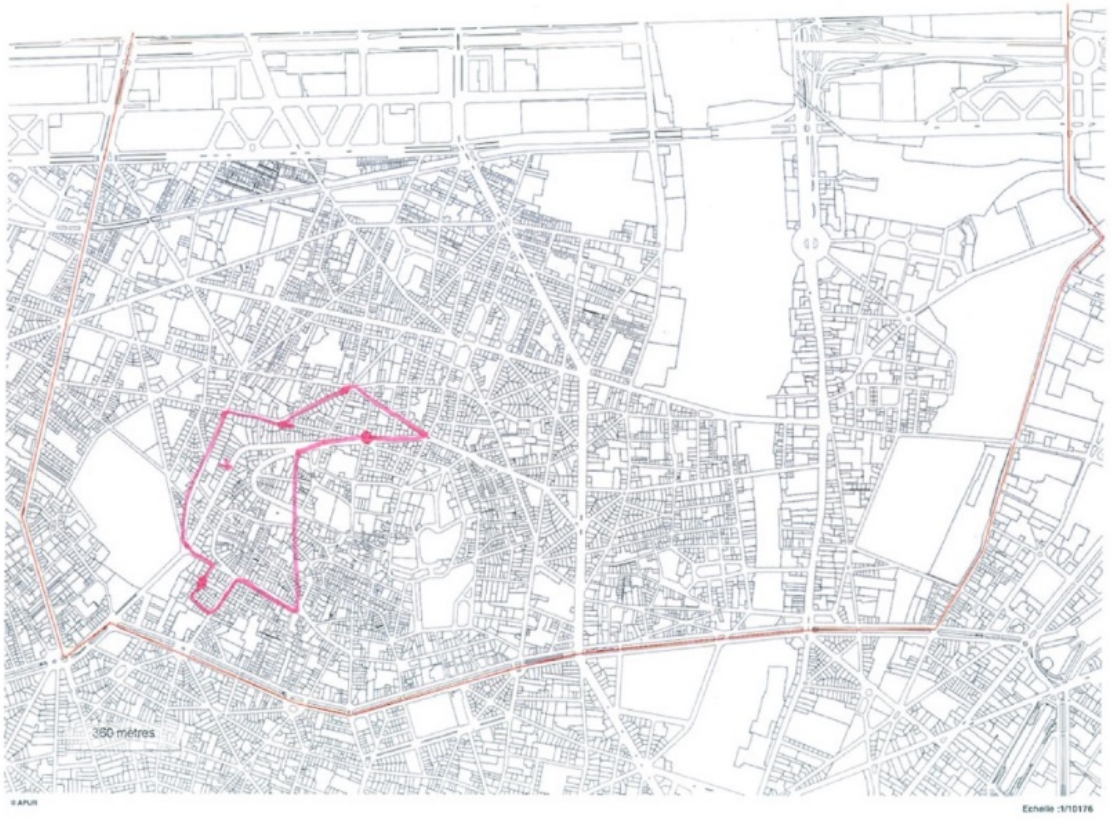


Les premiers éléments qui ressortent quant aux limites de quartier sont en fait les lieux où il effectue ses courses et dans un second temps, les lieux où il se rend pour des sorties, bars et restaurants, ainsi qu'une relation de quartier. Malgré un quartier étendu, il n'y intègre pas son lieu de travail, pourtant situé à la porte de la Chapelle, dans l'arrondissement. Son dessin vient aussi se terminer sur la rue Caulaincourt, qui marque la fin de la délimitation officielle du quartier Montmartre, qu'il met ainsi à distance.

À l'opposé de ces quelques exemples, le type « quartier restreint », relativement courant également (19/53), se focalise sur les environs plus immédiats du domicile. Ce type de représentation du quartier, par opposition au précédent, révèle aussi des pratiques de quartier, relevant sans doute plus de la fréquentation quotidienne : le quartier fréquenté pour les trajets domicile-travail, les courses alimentaires, etc. Il est davantage mobilisé par les hommes, qui produisent 12 des 19 cartes le représentant.

Grégory, kinésithérapeute, domicilié rue Caulaincourt dessine un quartier peu étendu, où il évoque notamment ses pratiques de courses et de sorties : il met à distance à la fois « Montmartre même », qui représente moins « son quartier », mais également Château-Rouge, qu'il exclut de son quartier, pour des raisons d'éloignement géographique, mais aussi en raison des différences sociales et ethno-raciales avec les populations qui fréquentent le quartier.

Carte mentale 4 : Grégory, Masseur-kinésithérapeute, propriétaire, installé dans le quartier en 2005, dans son logement en 2008.



Le dessin du quartier fait état d'un « nous » englobant, qui vient s'opposer à un « eux », notamment marqué par la frontière du boulevard Barbès, déjà mentionné. Ce « nous » présente alors un profil essentiellement composé d'une population diplômée, favorisée, blanche, parfois décrite comme mixte, diverse ; face à un « eux » qui désigne une population cumulant davantage de difficultés sociales, à l'ethnicité plus diversifiée, ou bien au contraire plus homogène. Marc, qui dessine un quartier restreint, resserré autour de son domicile et de l'école de son fils, notamment, considère la diversité de « son » quartier face à l'absence de diversité de Barbès, associé à des représentations négatives[746]. La stratégie de distinction ne vise donc pas uniquement la mise à distance de la bourgeoisie traditionnelle, mais également celle des classes populaires, notamment lorsque celles-là sont trop concentrées.

[746] Nous reviendrons dans le chapitre 10 sur le rapport à la mixité dans le quartier.

Carte mentale 5 : Marc[747], écrivain, locataire, installé en 2015.



S'il ne fait pas distinction interne à son quartier, il met dos-à-dos l'homogénéité socio-ethnique de Barbès, « eux », et le mélange qu'il observe dans les alentours de son logement, « nous ». Il s'agit donc davantage de construire des frontières symboliques à l'échelle de l'arrondissement que de montrer les contrastes locaux. Contrastes qu'il observe tout de même à travers un regard plus critique sur l'homogénéité sociale et ethnique de la classe de son fils, évoquée plus tard dans l'entretien : les échelles d'observation de la diversité font ainsi varier les discours.

Jasmine, quant à elle, hésite sur la délimitation à donner au quartier : son conjoint ayant réalisé sa carte avant elle, le couple discute de la difficulté à délimiter. Résidant rue Damrémont, le débat porte sur la face sud de la butte :

> Philippe : Toi tu considères que ça va jusqu'à la place de Clichy ?
>
> Jasmine : Ben non. Non, c'est plus mon quartier.
>
> P : Et les Abbesses, tu considères un peu ?
>
> J : Ouais, ouais, quand même ouais…

[747] Les points violets à l'extérieur de la zone rouge sont involontaires, les autres représentent la localisation de certaines pratiques.

P : Bah ouais, comme moi hein.

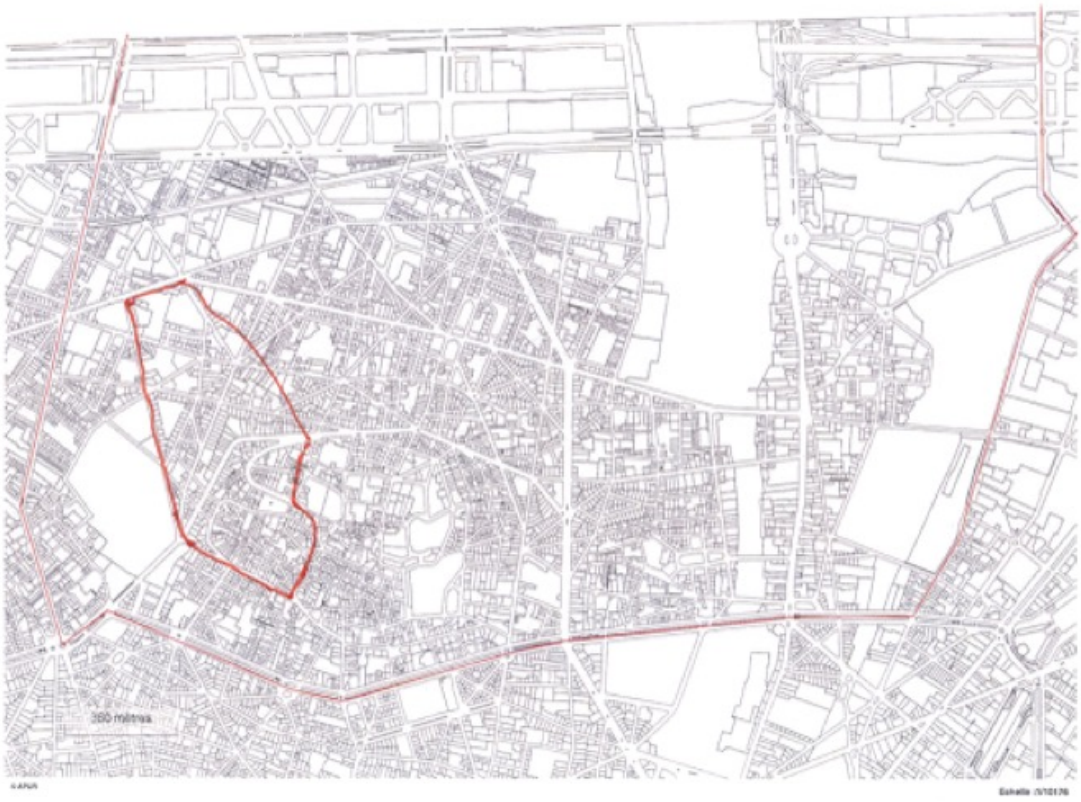
J : Hum… *silence*. Enfin… c'est un peu élargi quand même hein… c'est pas *insistant* mon quartier les Abbesses. Tu vois ? Mon quartier c'est pas les Abbesses.

P : C'est vraiment Damrémont.

J : Ouais, ouais. Ouais moi je pense que je ferais plus petit que toi Philippe, hein. Parce que toi, t'es allé jusqu'aux Abbesses, c'est ça ?

Comme de nombreux·ses autres enquêté·es hésitant·es, la carte produite par Jasmine est finalement une des cartes possibles : l'échange avec son conjoint laisse entendre la possibilité de représenter plusieurs échelles de quartier.

Carte mentale 6 : Jasmine, psychologue, locataire, installée dans le quartier en 2006.



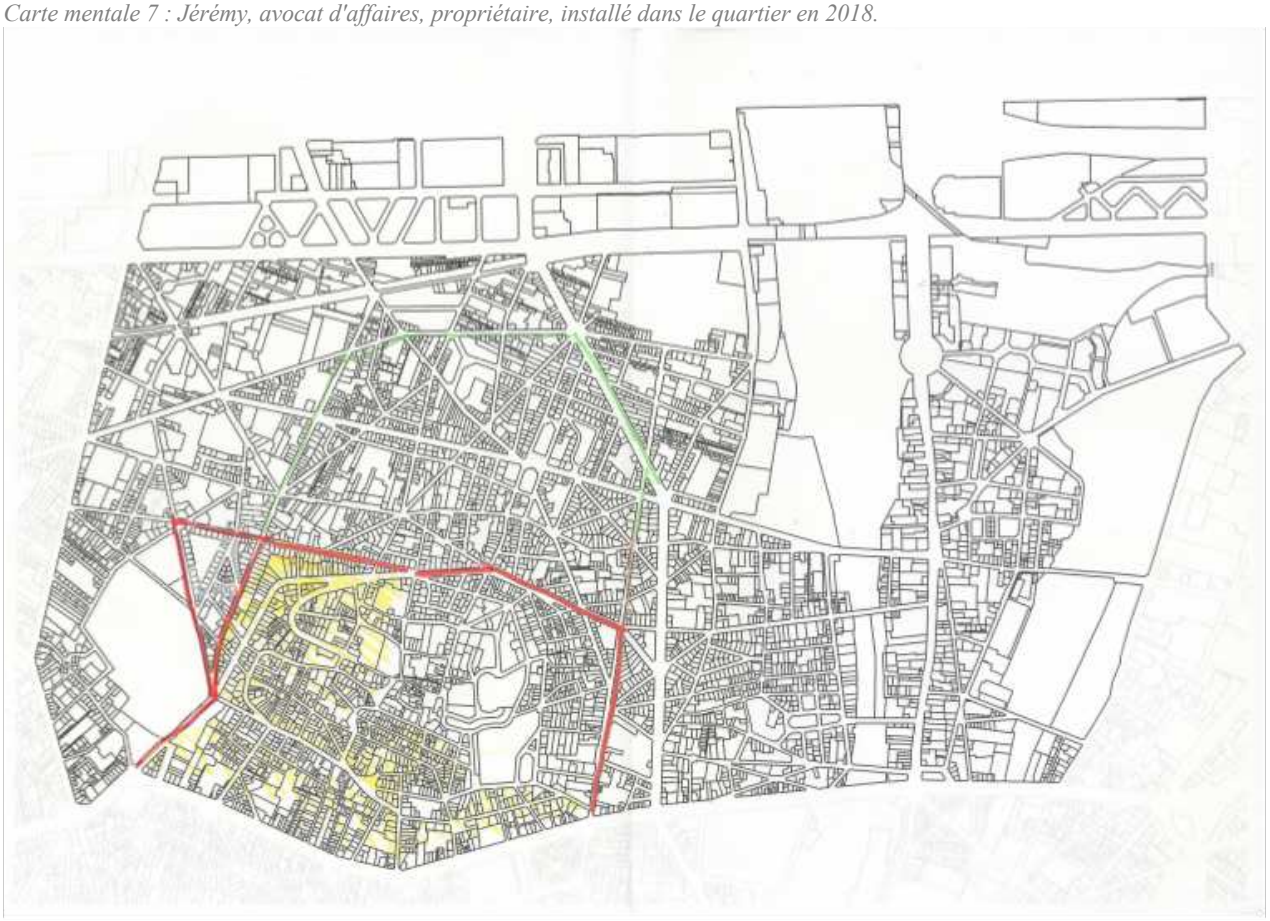
C'est la solution pour laquelle optent certain·es autres habitant·es, moins nombreux·ses, mais dont la représentation graphique permet de faire apparaitre différents degrés d'usages et de régularités de pratiques. Le dernier type de cartes, le quartier multiple (8/53), présente un mélange entre les deux précédents, puisque les habitant·es choisissent de tracer plusieurs échelles de quartier : représentation la plus complexe, c'est sans doute celle qui est la plus explicite quant aux frontières symboliques locales, puisqu'elle donne parfois à voir sur la carte

même – notamment celle de Marine avec l'espace réservé aux touristes[748] – des espaces qui sont considérés comme appropriés par d'autres. Ce type de quartier pourrait sans doute être représenté par toutes les personnes rencontrées, car les hésitations dans le tracé, ainsi que les discours sur « les quartiers » plus que sur « le quartier » laissent entendre que des distinctions entre sous-espaces existent pour presque toutes et tous, comme nous l'avons évoqué avec Jasmine et Philippe. Il s'agit ici de distinguer un quartier immédiat, très proche, qui sert d'espace de référence pour le quotidien et un ou plusieurs quartiers plus éloignés, qui font toujours partie de la zone de confort, mais dont la pratique est moins fréquente.

Jérémy, avocat d'affaires, propriétaire avec son épouse d'un appartement depuis 2018, dessine une carte structurée par trois sous-espaces. Il commence par dessiner en rouge ce qu'il considère comme étant son quartier « Montmartre ». Même s'il explique différencier trois zones, les Abbesses, Lamarck et Jules Joffrin, c'est la zone rouge qu'il inclut dans « Montmartre ». Il exclut dans un premier temps le triangle le plus à l'ouest, entre les rues Damrémont, Joseph de Maistre et Lamarck et reviendra plusieurs fois à la carte pour y ajouter des détails. Le triangle rouge est donc un ajout, de même que la zone griffonnée en jaune, qui désigne le sous-espace où il passe le plus de temps, par opposition à l'autre côté, plus à l'est, davantage réservé aux touristes. Enfin, il désigne la zone verte de Jules Joffrin comme étant un endroit où il aime « [s]e balader », notamment parce qu'on y trouve du « bel haussmannien », posant la limite nord-est au niveau du boulevard Ornano, qu'il considère, ainsi que le quartier du Simplon comme une « vraie poubelle ». Il présente donc une carte qui distingue plusieurs sous-espaces, dont le haut du quartier qu'il « préfère » aux sous-espaces du bas, l'un apprécié, l'autre décrié, s'appuyant notamment sur la dimension physique, matérielle, de la ville.

[748] Voir volume 2, annexes chapitre 8.

Carte mentale 7 : Jérémy, avocat d'affaires, propriétaire, installé dans le quartier en 2018.



Anne-Hélène, professeure de SVT retraitée, réside dans le nord de la rue Damrémont. Lorsqu'elle trace les limites de son quartier, elle dessine un premier cercle, en rouge, puis un second, plus large :

> Oui, c'est le quartier disons, le plus proche de notre domicile, mais avec vraiment tous les points… entre… bon, la paroisse, Championnet sports, euh… le marché… à la fois de la rue Ordener, mais aussi de la rue du Poteau, et Duhesme. Tout ce qui est square Carpeaux, Bretonneau etc.… Après, euh… je suis très heureuse de ne pas habiter trop loin de la butte *rit* et du marché Saint-Pierre donc je vais… après agrandir avec… mettons de l'orange. Tout ce qui est Belliard, le lycée Belliard par exemple […] Donc après ça va s'étendre plutôt par là. La place du Tertre ça doit être par ici je suppose ? […] on va étendre un petit peu… *silence, dessine*. […] Notre-Dame-de-Clignancourt. Oui, ben c'est bon. Ça va…inclure comme ça. Avec le boulevard Ney, où y'a quand même aussi des… Voilà, je m'arrête là. *Rit*.

Carte mentale 8 : Anne-Hélène, ancienne institutrice de l'enseignement public, propriétaire, installée en 1968.



Elle inclut donc les activités quotidiennes, notamment les courses, réalisées à proximité immédiate du domicile dans son premier cercle, ainsi que la paroisse où elle se rend régulièrement. Le deuxième cercle est aussi en partie pensé par le biais des pratiques religieuses, mais englobe également la butte, le marché aux tissus de la place Saint-Pierre, qu'elle fréquente plus occasionnellement.

*

Le rapport au quartier des habitant·es aperçu dans ce développement donne ainsi à voir la construction de frontières symboliques à différentes échelles. La première, à travers la justification du choix résidentiel du XVIII^e^ arrondissement, et de ce quartier en particulier, relève d'une double stratégie de distinction, qui vise à la fois la mise à distance de la bourgeoisie traditionnelle, mais aussi des classes populaires – et racisées – associées aux espaces les moins valorisés de l'arrondissement. La seconde construction de frontières est davantage produite par le dispositif d'enquête : nous nous sommes en effet appuyés sur l'analyse de cartes mentales, associées à des représentations et des pratiques pour mettre en lumière des frontières symboliques qui varient selon les positions sociales et spatiales des habitant·es. Il s'agit dans ce contexte de définir le « nous » du quartier, face au « eux » du reste de la ville ou des autres quartiers. Trois types de représentations du quartier apparaissent alors : un quartier étendu, qui

donne une définition extensive des limites de l'espace approprié ; un quartier restreint, qui, à l'opposé du précédent, est focalisé sur les environs immédiats du domicile ; un quartier multiple qui propose plusieurs échelles sur la carte.

Le tracé des frontières symboliques externes l'emporte bien souvent sur la carte, face aux subtilités micro-locales. De nombreux·ses enquêté·es donnent cependant à voir une hiérarchisation symbolique de l'espace immédiat dans les entretiens, à défaut de figurer sur leur carte. C'est donc à travers ce discours, et notamment par ce qui est dit sur la matérialité urbaine, qu'on peut distinguer alors des frontières symboliques internes au quartier. Ces dernières sont produites par les positions sociales, les adresses, les trajectoires, mais elles donnent en fait à voir une homologie entre le haut et le bas – du quartier comme de l'espace social.

II- DES FRONTIÈRES SYMBOLIQUES DANS LE QUARTIER : « DIS-MOI QUELLE RUE TU HABITES, JE TE DIRAI QUI TU ES ».

En plus d'une mise à distance des quartiers de l'est de l'arrondissement, dont Barbès et la Goutte d'Or sont les exemples types, ainsi que des quartiers de la bourgeoisie traditionnelle, cartes et discours permettent de mettre en lumière une distinction entre le « haut » et le « bas » du quartier[749]. C'est, d'une part, une construction qui relève des caractéristiques sociales des individus : tout le monde ne définit pas de manière identique le haut ou le bas. C'est aussi, d'autre part, une construction qui s'appuie sur la réalité matérielle de la ville – et ce qu'elle renvoie en termes symboliques – mais aussi sur l'adresse des personnes qui l'évoquent : habiter le haut ou le bas n'a pas les mêmes effets sur leur signification et n'est pas vécu de la même façon en fonction des positions sociales et spatiales. La capacité à tirer profit du même espace n'est pas non plus équivalente selon les appartenances sociales[750]. En fonction des capitaux disponibles et de ce qu'on perçoit de ses voisin·es et de ce qu'ils et elles perçoivent de soi, le quartier devient ressource et/ou rappel de sa position sociale.

Le haut concentre ainsi habitat bourgeois et population aisée ; tandis que le bas est plus contrasté, présentant davantage d'architecture moderne et des populations en partie moins favorisées : il y a une certaine homologie entre position sociale et position spatiale, qui se réifie dans l'espace physique. La différence matérielle existante entre ces sous-espaces se traduit également par des formes d'habitat différenciées, qui peuvent alors être autant de rappels à l'ordre social pour les personnes qui les habitent.

Cette distinction haut/bas est à mettre en parallèle avec la description faite dans les chapitres précédents à la fois par rapport à la matérialité urbaine, mais aussi aux types de populations majoritaires. On observe ainsi que les IRIS GC10 et GC11 et une partie de GC12 – avenue Junot, rue Caulaincourt, villa Léandre, allée des Brouillards – composent le haut du quartier, ce qui est confirmé par les caractéristiques de leur parc de logements et certaines proximités avec l'ouest parisien, notamment dans l'IRIS GC11. En parallèle, les IRIS GC7, GC13 et GC14 ont des caractéristiques plus proches de l'est parisien et en composent le bas pour des raisons

[749] Ces expressions seront désormais utilisées sans guillemets. Même si les limites de ces sous-espaces sont fluctuantes et que l'objectif du chapitre est d'en approcher les contours, eu égard aux matériaux collectés, nous en donnons une première délimitation. Cette dernière doit cependant être considérée comme une construction idéaltypique.

[750] Fabrice Ripoll, « Attention, un espace peut en cacher un autre », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2012, vol. 195, n° 5, p. 112-121.

différenciés en fonction des rues : les rues Damrémont, Lamarck, Eugène Carrière composent une zone d'entre-deux, tandis que les rues Marcadet, de la Fontaine-du-But, des Cottages, en raison de leur bâti, sont déconsidérées. Les premières forment un tampon, jusqu'à des rues moins bien situées dans la hiérarchie symbolique locale, rue Joseph de Maistre, rue Coysevox, rue Étex… C'est sans prendre en compte le peuplement, qui est moins linéaire que cette distinction le laisse entendre, comme le chapitre 7 l'a montré. Aussi, c'est bien entre autres ce qui est perçu des styles de vie à travers le paysage urbain qui permet aux habitant·es d'opérer des catégorisations, en dépit parfois du peuplement. Il s'agit donc de les approcher empiriquement en décrivant les populations et les discours sur le haut du quartier, sur les espaces intermédiaires et sur le bas.

1. En haut du quartier : une bourgeoisie bien établie dans un habitat prestigieux

Quelques formes urbaines particulièrement concentrées dans l'espace du quartier cristallisent des représentations spécifiques : la construction en pierre de taille qui est valorisée différemment selon l'immeuble habité et selon la trajectoire sociale et résidentielle ; l'atelier d'artiste et enfin, la maison individuelle ou l'hôtel particulier. Ces formes d'habitat peuvent cacher des réalités très diverses : les façades de pierre de taille peuvent dissimuler des organisations internes différentes, de l'immeuble bourgeois à l'immeuble moyen destiné aux fractions les plus basses des classes moyennes au moment de la construction. Pour autant, cette forme est structurante dans les représentations : Brigitte – retraitée du secteur marketing dans la banque, propriétaire d'un appartement situé dans un immeuble « moderne » des années 1950 – explique par exemple que d'autres quartiers alentours ont connu des transformations urbaines importantes ayant conduit à l'expulsion de populations précaires. Interrogée sur l'occurrence de tels phénomènes dans son environnement proche, elle répond « je cherche…rue Félix Ziem, non, rue Eugène Carrière, je ne crois pas… dans l'environnement immédiat, non. *Silence*. C'est plus bourgeois, il y a plus d'immeubles haussmanniens ». La forme de l'immeuble qui, il est vrai, a limité les transformations urbaines locales, est donc considérée comme abritant un type de population spécifique – ici, une population aisée.

Les ateliers d'artiste ont la particularité d'avoir été des espaces de travail et de vie en même temps, et peuvent à ce titre être valorisés très différemment en fonction des immeubles dans lesquels ils sont situés. Si la mode de l'atelier n'est pas une nouvelle forme d'habiter mais une

déclinaison originale de l'habitat bourgeois[751], on peut considérer toutefois que les modes d'habiter « atypiques » n'ont pu être socialement acceptés par les classes supérieures que lorsqu'un niveau de confort minimal y a été introduit[752]. Sharon Zukin a notamment montré comment ces formes spécifiques d'habitat avaient été intégrées aux choix résidentiels possibles des classes supérieures aux États-Unis, au cours du XXe siècle. Enfin, les hôtels particuliers de l'avenue Junot, mais aussi quelques maisons situées allée des Brouillards, rue Saint-Vincent et rue de l'Abreuvoir, ont été destinés dès leur construction à une population aisée et composent la dernière forme d'habitat du haut du quartier.

Ce sont donc ces trois formes qui ressortent des discours des habitant·es, qui désignent les rues dans lesquelles ces immeubles sont situés. En fonction, notamment, de leur position sociale, mais aussi de leur adresse, elles et ils émettent des jugements différenciés sur ces rues. Certain·es expriment un désir de s'y loger, tout en regrettant de ne pas en avoir les moyens financiers, tandis que d'autres reprochent à ces rues – principalement l'avenue Junot et la rue Caulaincourt – d'être trop froides, trop peu animées. Chacun·e projette ainsi sa position sociale dans une forme urbaine susceptible d'être habitée un jour, ou dans une forme proche de celle qui est occupée actuellement[753]. Les maisons individuelles sont inaccessibles pour la grande majorité des habitant·es d'un point de vue financier, mais elles attirent une attention toute particulière, pour les agréments qu'elles présentent, notamment leurs espaces extérieurs. Leur concentration dans quelques rues emportent une réputation d'espace bourgeois, qui s'inscrit dans un temps long et produit des effets en termes de peuplement. Pour Gilles, la position sociale inscrite dans l'habitat peut se traduire en termes de positionnement politique supposé :

> La rue Caulaincourt… c'est quand même le bourgeois… la bourgeoisie de droite quand même, pour moi, un petit peu… C'est pas la… c'est pas le XVIIIe populaire, le XVIIIe… ouais, c'est ça. L'avenue Junot, pareil. L'avenue Junot… c'est un quartier… un quartier chic ! Ultra-chic, même, du XVIIIe. Après, y'a ce côté… artiste quoi, y'a aussi ça. À Montmartre, hein, tous les artistes… y'a ce côté artiste. *Gilles, ancien travailleur social, propriétaire, installé dans son logement en 2019.*

La concentration historique de grands logements bien équipés avenue Junot, rue Caulaincourt et villa Léandre (GC11) notamment, explique en partie leur peuplement actuel : l'homologie

[751] M. Charpy, « Les ateliers d'artistes et leurs voisinages », art cit.
[752] Manuel Charpy explique que les ateliers d'artiste sont souvent adjoints à l'habitat bourgeois au XIXe siècle. Dans le quartier qui nous intéresse, il existe plusieurs immeubles qui sont composés exclusivement d'ateliers, qui sont donc de véritables espaces de travail et pas une fantaisie bourgeoise.
[753] Pierre Pellegrino, Frédéric Jacot et Cédric Lambert, « Les styles d'habiter et les modèles d'habitat. Interfaces, emblèmes, types. » dans *Figures architecturales, formes urbaines : actes du Congrès de Genève de l'Association internationale de sémiotique de l'espace*, Genève, Anthropos : Diffusion Economica, 1994, p. 221-248.

entre haut du quartier et haut de l'espace social s'inscrit dans la topographie de la butte, dans la forme urbaine et dans les structures sociales locales : elle se transforme au fil du temps car le bas du quartier s'embourgeoise, mais le haut demeure plus favorisé.

Les habitant·es que nous y avons rencontré·es sont, pour la plupart, membres des classes dominantes, ou sont à leur service[754]. Sur les douze habitant·es occupant le sommet du quartier et de l'espace social local, neuf sont propriétaires et trois sont locataires. Ces dernièr·es ont pour spécificité de vivre dans le même immeuble, détenu en monopropriété par des descendant·es de la famille Noyer, et d'être propriétaires par ailleurs, d'au moins une résidence secondaire. C'est également le cas de la plupart des autres enquêté·es : on compte ainsi une majorité de multipropriétaires parmi ces habitant·es. Annick Séquoia par exemple, possède encore une partie du parc immobilier familial, principalement sous le régime de l'indivision ou de SCI, qui sont autant de façons de maintenir et transmettre ce patrimoine[755]. Outre plusieurs appartements parisiens, la famille dispose d'une maison dans les Yvelines, ainsi que d'une autre dans un département rural du sud-ouest, d'où elle est originaire. Les résidences secondaires sont situées dans des lieux de villégiature prisés de la bourgeoisie : Bretagne, Normandie, Vendée, ou à la campagne. Beaucoup d'entre elles et eux possèdent également de l'immobilier de rapport, dans le quartier ou ailleurs. Thierry et son compagnon possèdent par exemple, en plus de leur appartement, valorisé à plus d'un million et demi, au moins un appartement de rapport rue Caulaincourt et un autre dans une grande ville du sud de la France, où ils vivent environ la moitié de leur temps[756]. Christophe, dont le cabinet d'expertise-comptable emploie 11 salarié·es qui possède ses propres locaux dans le IX^e^ arrondissement : la limite entre le patrimoine professionnel et le patrimoine personnel est ici ténue, mais il est aussi propriétaire de son appartement d'une valeur d'environ un million et demi et d'une résidence secondaire. Seule une enquêtée n'a pas fait mention explicitement d'une résidence secondaire, et une autre n'est propriétaire que de sa résidence principale. Toutes et tous disposent en fait d'un patrimoine immobilier qui les positionnent *a minima* parmi les 10 % les plus aisé·es du pays[757], plus vraisemblablement au-delà pour la plupart.

[754] Le détail des caractéristiques des enquêté·es est présenté dans le volume 2, annexes générales.
[755] Contrairement à la famille Séquoia, et malgré un entretien avec un descendant de la famille Noyer, nous ne sommes pas en mesure d'analyser son rapport au quartier ni sa trajectoire sociale et résidentielle, car l'entretien a été consacré à l'histoire de sa famille. Serge Noyer n'a en effet pas donné suite à notre sollicitation pour un deuxième entretien, qui aurait traité de ses rapports au quartier en tant qu'habitant.
[756] Il s'agit de la résidence principale officielle de Thierry.
[757] INSEE, éléments tirés de l'enquête Histoire de vie et patrimoine, (lien).

Leurs professions leur assurent également de hauts niveaux de revenus, souvent garantis par des titres scolaires. Toutes et tous sont diplômé·es de l'enseignement supérieur, souvent long et leur accès à des études supérieures a eu lieu à une période où elles étaient moins démocratisées qu'à l'heure actuelle. L'ascension sociale caractérise ainsi les parcours de Françoise, Agnès, Amélie – qui est la seule avec son conjoint à ne pas être diplômée de l'enseignement supérieur long, mais d'un BTS –, dans une moindre mesure Thierry et Isabelle. Les autres connaissent plutôt des formes de reproduction sociale, parfois parallèlement à un relatif déclassement résidentiel. C'est le cas de Christophe, dont le père était dirigeant de société et la mère femme au foyer, qui a grandi dans la partie ouest du XVII^e^ arrondissement, ou encore de d'Emmanuel, né à Neuilly dans une famille de la bourgeoisie industrielle du nord. C'est encore plus vrai pour Denis, issu d'une famille de la grande bourgeoisie provençale, qui a passé son enfance dans le XVI^e^ arrondissement, dont le père fut journaliste, diplomate et député et dont la mère portait un titre de noblesse, et était apparentée à Charles X.

Cependant, si ces habitant·es sont incontestablement associé·es au sommet de l'espace social, il s'agit finalement de ce qu'on peut désigner comme des « élites de second ordre »[758] : on note l'absence des grands corps de l'État, la faiblesse du nombre de diplômé·es des grandes écoles, l'absence des écoles d'ingénieurs les plus prestigieuses, et la faiblesse des liens avec les grandes familles aristocratiques ou bourgeoises des beaux quartiers parisiens[759]. Leurs adresses et leurs logements, néanmoins, sont des gages au service de leur capital symbolique : ateliers d'artistes, maisons individuelles, appartements bourgeois de 4 ou 5 pièces dans des immeubles aux équipements luxueux. Ils leur permettent de s'adonner aux réceptions nécessaires à l'entretien d'un capital social, ce qui est également possible dans leurs résidences secondaires, où ils et elles expliquent inviter régulièrement ami·es du quartier ou d'ailleurs.

Leur date d'installation dans le quartier et dans leur logement actuel remonte pour la plupart aux années 1980 ou 1990 et la plupart ont connu d'autres adresses dans l'arrondissement avant leur logement actuel. Aussi, la valeur actuelle de leur bien immobilier – à quelques exceptions près – ne correspond pas au montant déboursé pour en faire l'acquisition : cette forte valorisation a participé à la hausse de leur patrimoine. Leurs choix résidentiels ont été peu contraints, par rapport à celles et ceux que nous allons décrire par la suite. Malgré leur appartenance à cette « élite de second ordre », ces enquêté·es cumulent les différents capitaux,

[758] P. Fournier et S. Mazzella, « Chapitre 5. Un bâti bourgeois pour des élites de second ordre. », art cit.
[759] M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot, *Dans les beaux quartiers*, *op. cit.*

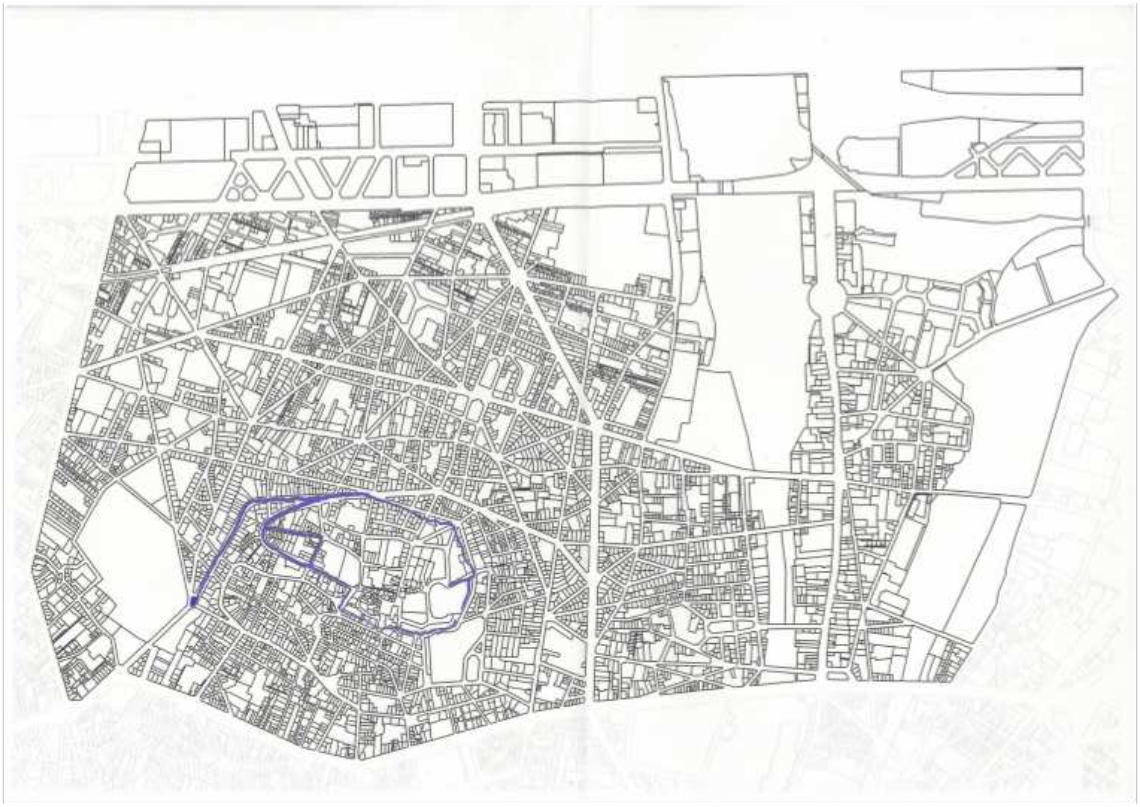
à un niveau élevé : il s'agit donc là d'une bourgeoisie locale bien établie, dont la position sociale n'est pas remise en cause.

Claudine fait partie des rares habitantes rencontrées dans le haut du quartier à ne pas faire partie de cette bourgeoisie établie, sans pour autant travailler à son service : elle a grandi dans le quartier où elle est arrivée enfant avec ses parents et a connu une ascension sociale par la propriété immobilière. Elle a tenu un café situé dans un immeuble semi-bourgeois de la rue Caulaincourt, locataire de l'appartenant attenant au café, elle a fini par acheter un appartement dans un immeuble semblable, situé rue Simon Dereure. Elle décrit de façon plus précise la déclinaison spatiale des équipements des logements, qui marque la différence entre haut et bas :

> Avenue Junot, y'avait de très beaux appartements. Et puis des appartements de 150m^2, […], l'avenue Junot, c'était… comme je te dis, y'avait des Rolls avenue Junot, hein… […] dans la rue Caulaincourt, tu commençais d'avoir des appartements avec salles de bains, tu vois. Mais par exemple, rue Lamarck, très, très longtemps, c'est resté sans… et alors quand tu arrivais sur Marcadet, Ordener, aussi, tu vois, vers la mairie. Là… c'est arrivé… les salles de bains sont arrivées dans les années 90. Ce qui paraît fou, tu vois… non, non, avenue Junot, ça a toujours été… ils ont toujours eu des concierges… et… les dames de l'avenue Junot… d'ailleurs quand tu t'y promènes avenue Junot, y'a encore des très beaux hôtels particuliers hein, c'est… c'est magnifique. *Claudine, ancienne gérante d'un café, propriétaire, installée dans son logement en 2007, achat en 2000, arrivée dans le quartier en 1953.*

Sa carte représente un quartier restreint qu'elle appelle spontanément le village Lamarck-Caulaincourt. Habitant le haut du quartier depuis son enfance, elle a observé l'embourgeoisement de certains sous-espaces situés plus bas, et perçu la différence entre la position sociale des habitant·es des rues les plus valorisées et sa propre position, en tant que propriétaire et gérante d'un café. Si sa trajectoire est incontestablement ascendante, c'est grâce à l'accumulation d'un capital économique liée à l'explosion des prix de l'immobilier.

Carte mentale 9 : Claudine, ancienne gérante d'un café, propriétaire, installée dans son logement en 2007, achat en 2000, installée dans le quartier en 1953.



Alors que la métaphore du Monopoly est régulièrement mobilisée pour désigner l'avenue en question – dont l'architecture Art déco est marquante – cet espace identifié comme bourgeois est plus ou moins approprié par les habitant·es. Elle est pour celles et ceux qui y demeurent une adresse au service de la position sociale, tandis qu'elle suscite une forme de mise à distance pour les habitant·es qui habitent un peu plus bas. Dans les discours, la topographie de la colline se confond avec la topographie de l'espace social : les personnes dont les positions sont les plus élevées dans l'espace social sont les seules dont le capital économique est suffisant pour résider en haut, à l'exception des quelques classes populaires qui y sont logées pour le service des plus riches, ou dans des logements dévalorisés tels les rez-de-chaussée, les chambres de bonne ou les immeubles sur cour. La position sociale dicte donc la position dans l'espace du quartier et de l'immeuble. Dans ces rues dont la destination bourgeoise est inscrite de longue date, la réification de l'espace social est donc facilement lisible pour les habitant·es, ce qui est moins le cas dans d'autres espaces, où le lien entre adresse et position sociale est moins évident.

2. En quête d'ascension : une bourgeoisie plus fragile aux logements et adresses moins prestigieux·ses

Dans les espaces intermédiaires comme la rue Damrémont ou la rue Lamarck, réside une bourgeoisie moins établie, dont les conditions de logement sont souvent moins confortables et les adresses moins valorisées. Parmi les vingt enquêté·es dont il s'agit, quatorze sont propriétaires et six sont locataires. Quatre d'entre elles et eux vivent dans un immeuble détenu en monopropriété par les descendant·es de la famille Acacia. La plupart sont arrivé·es dans le quartier à une période plus récente que les précédent·es, Les propriétaires ont, pour les premiè·res, fait l'acquisition de leur logement dans les années 1990 ou les années 2000, au plus tard en 2005, à une période où les prix leur permettaient l'acquisition. Si Brigitte a acheté avec son conjoint un appartement d'une centaine de m^2 situé rue Lamarck, actuellement valorisé aux alentour d'un million d'euros, les autres enquêté·es ont toutes et tous acheté seul·e.

Les autres propriétaires sont arrivé·es dans le quartier à une période plus récente, avec des périodes d'installation s'étalant de 2010 à 2018, avec les prix immobiliers correspondants. Leur position sociale est souvent plus favorable que les précédent·es, mais l'achat a généralement été effectué en couple, sauf pour Véronique et Stéphane. La date d'arrivée dans le quartier a un effet significatif pour la plupart de ces habitant·es quant à la surface ou à la configuration des appartements : si les premiè·res propriétaires ont souvent pu acheter seul·e des appartements relativement vastes – en dehors d'une enquêtée, toutes et tous résident dans des trois pièces au minimum, dont la surface dépasse la plupart du temps $80m^2$ – les second·es, arrivé·es après les années 2010 ont plus souvent acheté des appartements de 3 pièces dont les surfaces sont moindres, généralement aux alentours de $60m^2$. Ces logements sont souvent moins adaptés à leurs configurations familiales, mais il leur est difficile d'en changer, malgré des revenus relativement conséquents. Seul·es Maxime et son épouse ont, à ce jour, réussi à acheter un appartement plus grand, correspondant à leurs attentes, au prix cependant de ce qu'il considère comme une forme d'excentrement : le couple passe en fait de la rue des Saules, dans le haut du quartier, à la rue Damrémont, qui semble pour lui symboliser une forme de déclassement résidentiel, *a fortiori* car il quitte un immeuble semi-bourgeois en pierre de taille pour un immeuble moderne des années 1990.

Les locataires sont généralement logé·es un peu plus largement : à l'exception d'Andréa, vivant avec son époux et leurs deux filles dans un trois pièces d'une soixantaine de m^2, les autres ménages disposent d'appartements de 4 pièces, d'une surface supérieure à $80m^2$, qui correspondent à leurs configurations familiales. L'incapacité d'accéder à la propriété dans le

quartier caractérise le discours de la plupart d'entre elles et eux, mais leurs bonnes conditions de logement les attachent à leurs appartements actuels : accéder à la propriété signifierait un arbitrage résidentiel qui les conduirait à quitter Paris – en tout cas le quartier – ou à réduire leur surface de vie, ce qu'aucun·e n'est prêt·e à faire au moment de notre rencontre.

Les conditions de vie, les niveaux de patrimoine et les logements sont donc plus disparates que les enquêté·es du haut du quartier. C'est également le cas des professions de ces enquêté·es, qui sont certes membres des classes moyennes et supérieures, mais dont les appartenances professionnelles, les niveaux de diplômes et de revenus restent variés. Toutes et tous sont diplômé·es de l'enseignement supérieur long, plutôt membres des professions intellectuelles supérieures. Cependant, les premièr·es installé·es et les locataires sont plutôt situé·es en haut à gauche de l'espace social et lié·es au secteur public ou culturel : on compte des écrivains, une psychologue, une journaliste, une éditrice, une urbaniste, plusieurs docteur·es dont certain·es sont en poste à l'université ou encore un administrateur civil. Les personnes arrivées plus récemment dans le quartier sont propriétaires et ont des professions qui les positionnent toujours dans le haut, mais plus à droite de l'espace social[760] : avocat·es, médecins, ingénieur·es, diplômé·es d'écoles de commerce. Ce point est révélateur à la fois de la sélectivité de plus en plus forte du marché local du logement, mais aussi du niveau d'embourgeoisement de ce sous-espace de l'arrondissement : les artistes, les cadres du public, les métiers de la culture et les professions indépendantes plus ou moins précarisées sont souvent considéré·es comme les pionnièr·es des processus de gentrification ; les professions libérales, les ingénieur·es, les financièr·es et autres professions intellectuelles du secteur privé, marquent à l'inverse une forme d'aboutissement de la transformation[761].

Un regard sur les trajectoires socio-résidentielles et les trajectoires sociales de ces habitant·es vient encore plus différencier les profils de ces classes supérieures. Le discours de certain·es enquêté·es est en effet marqué par une crainte du déclassement, qui ne correspond pas toujours à la réalité de leurs positions sociales, mais renvoie davantage à leur trajectoire résidentielle. Ainsi, pour certain·es propriétaires, issu·es de milieux favorisés, l'arrivée dans ce quartier ou leurs conditions d'habitat – relativement à celles connues pendant l'enfance – marquent une

[760] La position de ces enquêté·es dans l'espace social produit des dispositions plus fortes à l'accession à la propriété, mais aussi une capacité financière qui la rend plus facile. Néanmoins, cette correspondance entre statut d'occupation, date d'arrivée et position dans l'espace social est en partie un hasard de l'enquête : il est possible que d'autres habitant·es positionnés de la même façon se soient installé·es récemment dans le quartier en tant que locataires. En revanche, il y a des chances que les revenus des personnes situées en haut à gauche de l'espace social ne leur ait pas permis d'accéder à la propriété en cas d'installation récente.
[761] Loretta Lees, Tom Slater et Elvin K. Wyly, *Gentrification*, New York, Routledge, 2008.

forme de déclassement. Leur déménagement dans l'arrondissement correspond souvent à l'accès à la propriété, mais il s'agit rarement d'un choix résidentiel assumé : le XVIII^e^ arrondissement est ici davantage mobilisé comme un des lieux possibles pour l'accession à la propriété, rarement comme un objectif de départ. Cela est d'autant plus vrai que, malgré leurs revenus importants, les prix de l'immobilier sont si élevés qu'ils les empêchent d'accéder à des logements qui correspondraient parfaitement à leurs attentes, cela étant renforcé par les caractéristiques du parc de logements, où les petites surfaces sont plutôt surreprésentées par rapport aux quartiers de l'ouest de Paris, dont certain·es enquêté·es sont originaires.

Les parcours de Samia et Aïda – originaires de pays du Maghreb – sont particulièrement caractéristiques de ce déclassement : le père de la première dirigeait une importante usine textile, sa mère était pharmacienne, tandis que le père de la seconde travaillait pour une entreprise pétrolière américaine et que sa mère était au foyer. La comparaison avec leurs conditions d'habitat dans leurs pays d'origine rappelle particulièrement le déclassement relatif que représente leur arrivée en France, malgré des parcours professionnels qui ne sont pas nécessairement caractérisés par ce déclassement. Samia, utilise d'elle-même le terme de « déclassée » pour se caractériser :

> Je pense que c'est lié […] à son vécu, parce que moi, j'ai grandi en Tunisie, à Tunis, je suis allée au Lycée Français, qui est… les locaux, quand ils vont dans des trucs comme ça, c'est des privilégiés, donc je viens d'un milieu privilégié en Tunisie, et pour vous dire, aux yeux de mes parents… je vis la vie de bohème […] Eux, ils vivent dans une grande maison… euh… enfin c'est un autre monde quoi. Je pense que j'aurais presque honte de vivre dans des quartiers un peu plus populaires. Vis-à-vis de moi et vis-à-vis de mon histoire personnelle. Ça me mettrait trop en porte-à-faux avec ce que je suis et ça serait un peu difficile. […]
>
> Enquêteur : Et là, vous avez la sensation d'être… enfin, tout à l'heure, vous me disiez que vous aviez la sensation d'être à votre place… ?
>
> Samia : Pas déclassée, pas déclassée, mais je pourrais pas faire… ça me semble bien, mais… c'est pour ça que c'est important, ce que je dis, c'est… mais je serais avenue Junot, tout en haut, etc. je me sentirais pas forcément à ma place. Mais là, c'est bien, je… mais je peux pas aller pire que ça. Parce que, c'est pas idéal, non plus, c'est pas… on n'est pas… c'est pas dans le beau III^e^, on n'est pas… c'est pas non plus… c'est pas la haute bourgeoisie non plus, mais ça me parait bien quoi.

Son discours montre bien les ambivalences que représentent le quartier et son logement au regard de sa trajectoire et de sa position sociale actuelle : le style de vie de ses parents contraste particulièrement avec le sien. Cependant, comme elle l'explique, vivre dans le haut du quartier ne correspondrait pas nécessairement à ses aspirations : elle s'y sentirait sans doute en décalage

avec la population, laissant percevoir l'ajustement entre possibles résidentiels et conditions sociales[762]. Aussi, si le quartier correspond à un entre-deux social acceptable pour elle, c'est davantage son logement qui lui pose problème et rappelle une forme de déclassement : elle le considère comme trop petit et inadapté à sa configuration familiale, rappelant que son fils ne dispose pas de sa chambre. Mais sa réorientation professionnelle récente, qui a fait diminuer les revenus du couple, a rendu encore moins envisageable un déménagement dans le quartier pour y trouver un plus grand logement. Cela est d'autant plus vrai que les grands logements sont plutôt situés dans le haut du quartier, où les prix sont les plus élevés : il y a donc un double effet de renforcement de la sélectivité du marché du logement.

Plus bas dans l'espace social local et surtout dans la hiérarchie symbolique du quartier, on trouve d'autres les rues les moins valorisé·es dans les discours, notamment en raison de leurs caractéristiques urbaines très différentes : le chapitre 7 a montré qu'il existait des différences de peuplement mais que la composition sociale de ces rues s'était largement transformée. C'est donc essentiellement par leurs caractéristiques physiques qu'elles sont catégorisées.

3. En bas du quartier, la rue Marcadet : construction moderne, logement social et « curieuses fréquentations »

Dans le bas du quartier, une rue concentre les imaginaires – négatifs – croisés du logement social[763] et de la construction moderne. Alors même que la majorité des immeubles relève du parc privé, la présence de la construction des années 1970-1980 est supposée révélatrice d'un habitat mal considéré[764]. La majorité de celles et ceux qui évoquent la rue Marcadet distinguent en fait deux sous-espaces : la partie la plus à l'est, qui concentre le renouvellement urbain, d'une part ; à l'opposé, la partie la plus à l'ouest, où sont présents quelques ensembles HBM, d'autre part. Aucun·e ne parle de la partie centrale de la rue, pourtant tout aussi caractéristique du quartier, composée d'immeubles populaires faubouriens et semi-bourgeois. Ce sont bien les façades modernes qui se détachent du reste du quartier qui sont citées. La construction moderne ou contemporaine, particulièrement celle dont l'architecture déplaît, est souvent associée au logement social – et donc à des populations qui sont mises à distance en raison notamment de leur ethnicité, de leurs styles de vie présumés.

[762] M. de Saint Martin et P. Bourdieu, « Anatomie du goût », art cit.
[763] Jean-Marc Stébé, Hervé Marchal et Marc Bertier, *Idées reçues sur le logement social*, Paris, Le Cavalier bleu éditions, 2016.
[764] M. Ségaud, « Compétence esthétique et culture architecturale du Français ordinaire », art cit.

Qu'on fustige les attributions avantageuses, les loyers trop bas proposés à des personnes qui ne travaillent pas ou bien encore les jeunes habitant·es dont les occupations illégales ou incivilités froissent, le logement social a mauvaise presse chez certain·es enquêté·es.

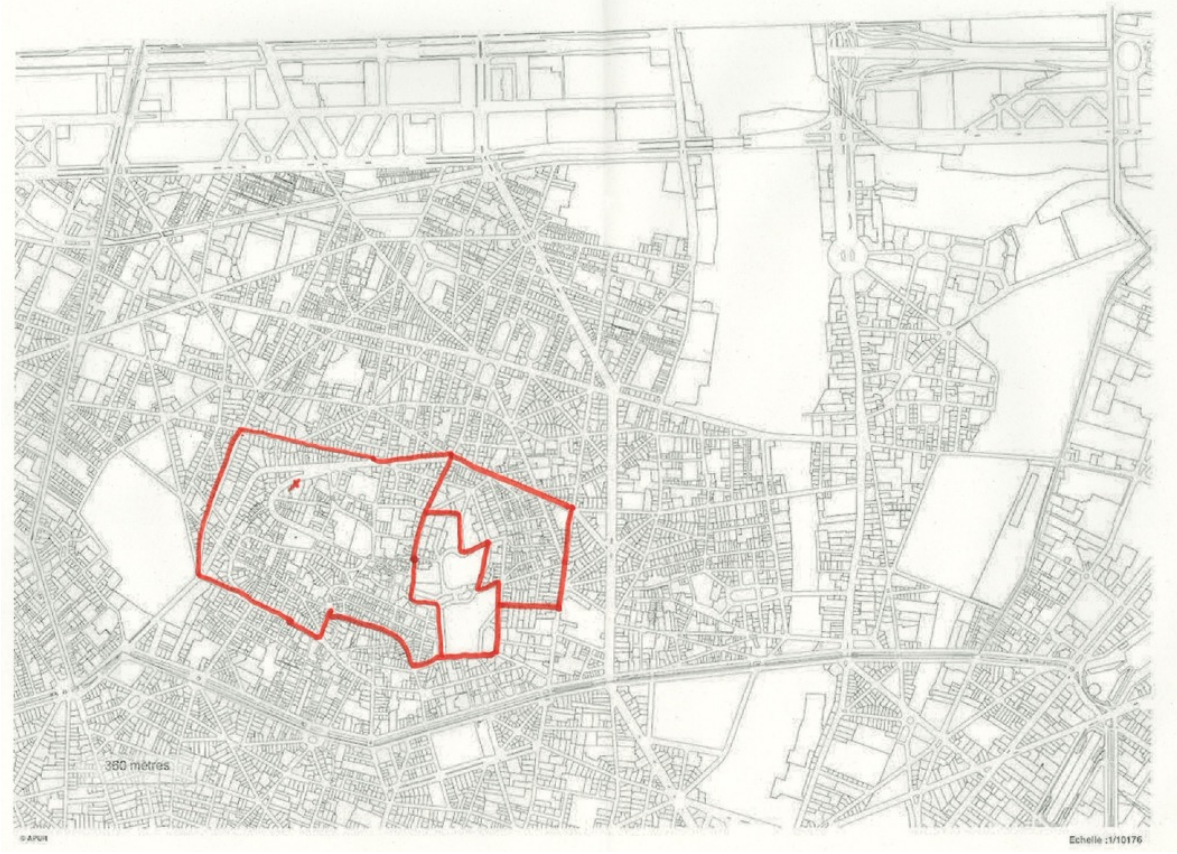
Ces représentations sont particulièrement visibles dans le propos de Thierry, retraité de la haute fonction publique, résidant avenue Junot :

> Thierry : [Rue Caulaincourt], ils ont fait une espèce d'horreur, qui je pense est un logement social, mais c'est une honte sur le plan architectural, ce truc ! […]
>
> Enquêteur : Ça, pour le coup, c'est du logement privé hein.
>
> T : C'est du logement privé ? C'est pas un logement social ? *[Plus tard, au cours de l'entretien]* Là, y'a un groupe d'immeuble, ça doit être des logements sociaux, là, en tous les cas c'est… ça m'a l'air curieusement fréquenté. […] une espèce d'ensemble… assez, assez moderne, enfin moderne, des années 60-70, et… est-ce que c'est la rue Lamarck, ou est-ce que c'est la rue qu'il y a plus bas, après ?
>
> Enquêteur : Marcadet peut-être ?
>
> T : C'est Marcadet. […] Oui, alors c'est celle-ci. Et… mais je connais pas bien là-bas. C'est pour ça que je l'ai pas inclus dans mon quartier. Mais… ça, ça doit être des logements sociaux, non ? *Thierry, ancien haut fonctionnaire, propriétaire, installé dans son appartement en 1985.*

Alors que la confusion entre les rues est révélatrice de sa méconnaissance du bas du quartier, pourtant situé à environ 300 ou 400m de son logement, on trouve chez Thierry une association entre forme urbaine ne correspondant pas à ses critères esthétiques et populations dont les normes présumées contrastent avec les siennes[765].

[765] Serge Paugam et al., *Ce que les riches pensent des pauvres*, Paris, Éditions du Seuil, 2017, 340 p.

Carte mentale 10 : Thierry, ancien haut fonctionnaire, propriétaire, installé en 1985.



Sa carte fait état de plusieurs sous-quartiers, qu'il identifie à des populations différentes : le bas du quartier, avec la rue Marcadet, est mis à distance et n'apparaît pas sur la carte. Mais l'est, fréquenté par « une faune estudiantine », est représenté même s'il ne fait pas partie du cœur du quartier décrit par Thierry.

Plus généralement, les représentations de la rue Marcadet chez de nombreux·ses enquêté·es, notamment pour la partie est, incluant le renouvellement urbain, sont très liées aux représentations – négatives et partagées dans la population – de la morphologie du logement social[766], alors même que la majorité des immeubles relèvent du parc privé. Dans cette rue comme dans d'autres, la construction contemporaine est mal perçue dans ce quartier ancien, dont les processus de patrimonialisation ont commencé depuis de nombreuses années[767]. Ce qui explique notamment que les ensembles HBM, plus anciens, sont moins déconsidérés, voire valorisés par quelques habitant·es – Irène évoque un ensemble qu'elle ignore être un HBM en expliquant qu'elle aurait souhaité y acheter un appartement –, que les HLM des années 1950 et suivantes. Cependant, au-delà du simple aspect architectural – immeuble aux qualités esthétiques remises en cause ou patrimonialisées –, c'est bien la population présumée desdits

[766] J.-M. Stébé, H. Marchal et M. Bertier, *Idées reçues sur le logement social*, *op. cit.*
[767] C. Langlais, *Montmartre : protection patrimoniale et mémoire locale de 1886 à nos jours*, *op. cit.*

immeubles qui fait réagir les habitant·es, en raison d'une association déjà démontrée entre construction moderne et habitant·es indésirables[768]. Les propos de Bernadette – couturière retraitée – qui vit depuis sa naissance dans un ensemble HBM situé rue Marcadet sont édifiants à ce propos : elle explique que les représentations de cet ensemble ont été complètement modifiées au fil du temps. Née en 1947, elle se souvient d'une valorisation de l'ensemble qui contrastait avec d'autres parties de l'arrondissement :

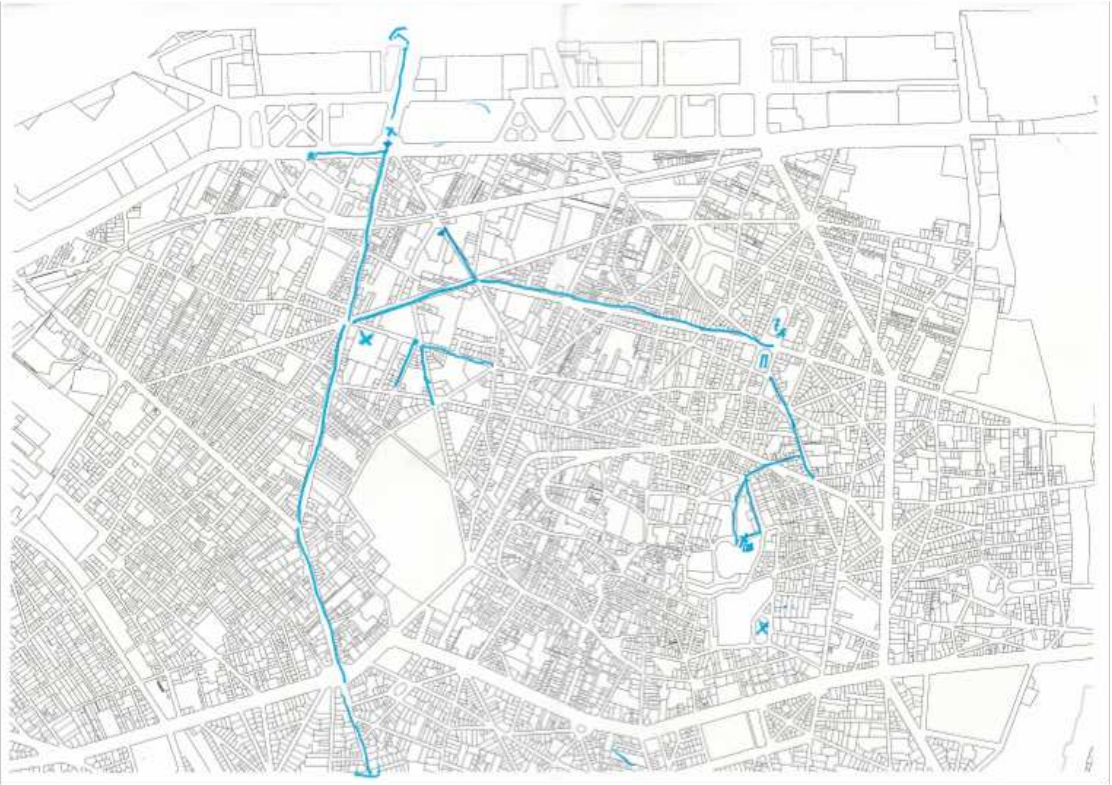
> Non, parce que quand j'en parle à des gens, que je suis rue Marcadet, qu'ils connaissent le quartier « ah ouais, mais c'est moche par-là, parce que c'est mal fréquenté ». Maintenant, ça renvoie plutôt ce côté-là. Qu'avant, on disait « ah vous êtes côté… tout début où j'étais là… ah… ah oui, c'est le côté Marcadet résidentiel ». Les gens, tout de suite, ils disaient ça. Mais après… qu'ils ont fait rentrer plein… des gens étrangers, j'ai le droit de le dire, ben après, ils disaient « ah oui, mais chez vous y'a de la racaille, chez vous y'a ceci… » ben je dis « la racaille, c'est ceux qui ont de la drogue. Mais y'a des… des logements… qui ont des logements comme moi, qui travaillent, c'est pas de la racaille hein !! » Mais ça donne une mauvaise image ! *Bernadette, ancienne couturière, locataire, installée dans son logement en 1972, née dans un immeuble du même ensemble.*

Ici, au-delà de la matérialité urbaine, c'est bien le peuplement présumé et son évolution qui façonnent les réputations. Ainsi, le terme « moche » dans les propos qu'elle rapporte ne caractérise pas l'espace physique comme dans le cas de la construction moderne, mais bien la présence des nouveaux et nouvelles habitant·es qui ont intégré l'ensemble HBM[769]. La question du lien entre morphologie urbaine et morphologie sociale est donc centrale.

[768] J.-M. Stébé, H. Marchal et M. Bertier, *Idées reçues sur le logement social*, *op. cit.* ; M. Ségaud, « Compétence esthétique et culture architecturale du Français ordinaire », art cit.

[769] Bernadette fait essentiellement référence à la composition ethno-raciale du peuplement : en l'absence de données sur cette dernière, il n'est pas possible d'objectiver ses propos.

Carte mentale 11 : Bernadette, ancienne couturière, locataire, installée dans son logement en 1972, née dans le quartier.



Bernadette représente certaines de ses pratiques sur la carte, notamment autour des courses. Elle explique en effet aller en première couronne pour des courses hebdomadaires et inclut la route vers le supermarché dans son quartier. Sa représentation cartographique ne fait donc pas état des frontières symboliques qui ressortent dans son discours, ce qui montre l'intérêt de les mettre en dialogue. Ses propos sur une ancienne camarade de classe qui habitait « plus haut dans la rue » et ce qu'elle dit de la rue Damrémont, située à quelques centaines de mètres de son domicile, laissent aussi entendre le ressenti d'une forme de mépris de classe qui passe par l'adresse et la forme des immeubles habités.

*

Comme nous l'avons montré, les frontières symboliques internes au quartier peuvent se jouer à des échelles très fines. La perception de l'espace est à la fois une affaire de (dis)position sociale, mais aussi de position spatiale. Au-delà de la position sociale de chacun·e – qui n'est d'ailleurs pas sans lien avec son adresse – habiter telle ou telle rue, être entouré·e de tel ou telle voisin·e, participe à construire un rapport différencié au lieu, et des représentations différentes. Si les habitant·es des quartiers raisonnent rarement en termes de quartier administratif – moins encore en termes d'IRIS – elles et ils se repèrent à travers les rues, les places, les formes urbaines. La largeur des rues, la densité de population, la taille des constructions, leur

apparence, sont autant d'indices supposés de l'appartenance sociale des voisin·es, servant aussi à se positionner soi[770]. Même si les perceptions du quartier ne sont pas identiques selon les appartenances sociales, les habitant·es s'appuient sur la même matérialité urbaine pour l'exprimer : pour certain·es le bâti post-haussmannien contraste avec le tissu de l'est parisien, plus modeste ; tandis que pour les autres, l'organisation interne de l'immeuble s'oppose à leurs habitudes d'autres arrondissements comme le XVI^{e} ou le XVII^{e}. Pour autant, ce bâti post-haussmannien ressort de façon fréquente dans les discours, participant aussi à classer les rues entres elles. Visibles ou non sur les cartes mentales, les frontières symboliques entre des espaces valorisés ou mis à distance pour leur propriété matérielles et sociales perçues sont récurrentes dans les discours. La qualification des sous-espaces du quartier permet, quoi qu'en disent les habitant·es, de distinguer un haut concentrant des propriétés positives, habitat bourgeois, population aisée ; et un bas concentrant des propriétés négatives habitat populaire ou moderne, population moins aisée, plus diversifiée.

[770] P. Bourdieu (ed.), « Effets de lieux », art cit.

CONCLUSION

Ce chapitre a interrogé la façon dont les frontières symboliques se construisaient et plus généralement en quoi elles reposaient sur une forme d'homologie entre espace physique et espace social, épousant la topographie de la butte, bien que le peuplement global du quartier soit désormais largement composé de classes supérieures. Celles du haut du quartier restent mieux positionnées socialement que celles du bas et les classes moyennes ou populaires du quartier vivent plutôt dans le bas. C'est aussi en raison de la forme urbaine de ces sous-espaces que cette distinction s'opère. En analysant des discours, quelques pratiques et des représentations, nous avons montré en quoi habiter cet espace du XVIII^{e} arrondissement relevait d'une double stratégie de distinction, permettant à la fois de mettre à distance les espaces de la bourgeoisie traditionnelle, mais aussi d'autres espaces déconsidérés dans l'arrondissement, pour les représentations que ces espaces véhiculent respectivement.

Le haut et le bas du quartier sont en partie objectivés par la matérialité urbaine, liée à un héritage historique. La délimitation du haut et du bas du quartier n'est cependant jamais établie une fois pour toutes : elle dépend des positions de celles et ceux qui en parlent, ainsi que des transformations sociales et urbaines. Néanmoins, si la relative homologie décrite entre haut et bas perdure, il convient de s'interroger sur la manière dont les habitant·es composent avec cette réification d'un espace social local. Les chapitres qui suivent visent donc à comprendre qui sont les différent·es habitant·es du quartier et comment certaines de leurs pratiques s'inscrivent dans les espaces du quartier, produisant des appropriations et des représentations différenciées.

CHAPITRE 9. MANIÈRES D'HABITER ET DE PERCEVOIR LE QUARTIER DES DERNIÈR·ES REPRÉSENTANT·ES DE LA MIXITÉ.

INTRODUCTION

« Je pense qu'en termes de revenus, on est dans les fourchettes très basses [du quartier] alors que, vraiment, par rapport à la moyenne française, on est privilégiés ». Carine est journaliste de formation et travaille dans l'audiovisuel avec un statut d'intermittente du spectacle, de même que son compagnon. Au moment de notre rencontre, elle a mis en pause son activité professionnelle, pour se consacrer à une mobilisation bénévole liée à la cantine de l'école de ses enfants. Arrivé dans le quartier en 2008, dans un appartement de deux pièces en rez-de-chaussée d'un immeuble semi-bourgeois situé rue Gaston Couté, le couple est resté locataire en transformant ce logement inadapté à sa configuration familiale : la naissance d'un premier enfant les oblige à séparer le séjour en deux pour créer une chambre. Se pose la question d'un déménagement, mais leurs capacités financières sont limitées et trouver un autre logement dans le quartier s'avère difficile. Lors de la naissance de leur deuxième enfant, la question se pose de façon plus vive encore : faut-il partir pour mieux se loger, ou se serrer pour continuer à vivre dans un quartier auquel on est attaché ? L'extrait d'entretien pointe le paradoxe entre des revenus confortables à l'échelle de la France et l'incapacité de se loger selon les besoins du ménage dans un marché locatif parisien extrêmement sélectif, comme l'a montré le chapitre 2.

La situation de Carine et de son conjoint rappellent l'intérêt d'appréhender de façon localisée et relationnelle les rapports entre les groupes sociaux[771] : c'est donc ainsi que nous proposons d'interroger les discours et représentations de celles et ceux qui présentent un rapport dominé au quartier. En effet, bien que les appartenances et trajectoires soient parfois difficilement comparables entre elles, les réunir dans ce chapitre se justifie néanmoins, non pas par leur proximité sociale très forte, mais plutôt par les registres discursifs sur le quartier et ses autres habitant·es. Comme Carine, les enquêté·es décrit·es peuvent avoir des revenus confortables en comparaison avec le revenu français moyen, mais être parmi les moins privilégié·es au niveau local. Si un « bourgeois [dans] une sous-préfecture »[772] n'est pas assuré de sa position sociale à Paris, c'est encore plus vrai pour un·e membre de la petite bourgeoisie : les diplômes, les revenus, ou les positions socioprofessionnelles n'ont pas les mêmes valeurs selon les espaces locaux. Ainsi, les enquêté·es de ce chapitre peuvent être diplômé·es du supérieur mais avoir connu une trajectoire sociale descendante. Ils et elles peuvent être locataires de logements qui ne correspondent pas à leurs besoins ou leurs envies, malgré des statuts professionnels de cadres ou de professions intellectuelles. Ils et elles peuvent à l'inverse faire partie des classes populaires, mais être propriétaires de leur logement, souvent installé·es de longue date dans le quartier. Toutes et tous partagent donc, à défaut d'une appartenance sociale ou d'un style de vie comparable, un rapport dominé au quartier et expriment souvent une crainte d'exclusion, bien qu'ils et elles demeurent sur place au stade de notre enquête.

Ainsi, quelles pratiques ces habitant·es mettent-ils et elles en œuvre pour rester dans le quartier ? Quels choix sont par exemple opérés quant aux conditions de logement ? Quelles sont les ressources à leur disposition ? C'est à ces questions que tente de répondre ce chapitre, en s'intéressant à celles et ceux qui composent le bas et la frange intermédiaire de l'espace social du quartier – ou qui ressentent leur position locale comme telle.

Nous montrerons dans un premier temps que des rapports dominés au quartier peuvent s'exprimer malgré des positions dans l'espace social local très différenciées. Dans un second temps, nous reviendrons plus précisément sur quelques ressources dont disposent ces habitant·es et sur certaines pratiques qu'ils et elles mettent en œuvre pour rester là, malgré tout.

[771] G. Laferté, « Des études rurales à l'analyse des espaces sociaux localisés », art cit.
[772] *Ibid.*

I- DES RAPPORTS DOMINÉS AU QUARTIER

Le terme de l'exclusion que craignent les habitant·es de ce chapitre n'est jamais fixé, mais l'idée est récurrente. Parlant de ses mauvaises conditions de logement, Carine déclare « un jour, ça nous poussera à partir », tout en constatant que les locations dans le quartier sont depuis longtemps « hors budget » et Laurence affirme « si j'avais pas eu de logement social, ben j'aurais quitté Paris parce que j'aurais pas eu les moyens avec ma retraite de me louer quoi que ce soit dans le privé ». Pour Aurélie, son appartement ne correspondra pas éternellement aux besoins de la famille, et quand ça ne sera plus le cas, « déménager dans le quartier [ne sera pas] envisageable ». Nicole se sent très bien dans le quartier et considère que « la seule chose qui [la] ferait partir d'ici, c'est qu['elle n']arrive plus à payer [s]on loyer ». Geneviève, avec sa « toute petite retraite » est très soulagée de son statut de propriétaire, car elle n'a « pas envie de partir » et ne « pourrai[t] pas habiter Paris » sans l'être, comme Gilles qui considère que ses seuls revenus ne lui auraient pas permis de vivre à Paris. Ces habitant·es partagent donc un rapport dominé mais ambivalent à ce quartier auquel l'attachement est aussi fort que la crainte de devoir en partir. Ce discours s'explique par ce qu'elles et ils décrivent ressentir de l'atmosphère du quartier, de ses transformations, des normes dominantes qui tracent les lignes entre celles et ceux qui en font partie et les autres.

Ces rapports dominés au quartier passent par la description des styles de vie perçus – des autres – et vécus – de soi – à travers les conditions de logement, les activités de loisirs locales ou extérieures ; des lieux où on fait ses courses ; de l'âge et de la configuration familiale, le fait d'être seul·e ou en couple, d'avoir ou de ne pas avoir d'enfant ; des caractéristiques ethno-raciales. Ces différents éléments autorisent ou empêchent des pratiques d'appropriation dans les espaces du quartier. Les discours recueillis font état d'un quartier très commerçant, où il est de bon ton de faire ses courses dans les commerces de proximité, idéalement des magasins bios. De même, les loisirs prennent une place importante : la fréquentation des bars, cafés, restaurants, voire des théâtres et des musées alentour font la vie de quartier. Des couples, blancs la plupart du temps, avec des enfants en bas âge sont particulièrement visibles dans l'espace public avec trottinettes et poussettes. Ils vivent dans de grands appartements rénovés, dont ils sont souvent propriétaires, grâce à des aides familiales. Ce sont des « bobos », ou des « bourgeois », des termes souvent utilisés comme synonymes dans les entretiens, vivant dans l'entre-soi, oscillant entre vie de quartier et week-ends à la campagne dans leur résidence secondaire. C'est en tout cas ainsi que ces habitant·es présentent le quartier, dans l'ambivalence qui caractérise leur discours, entre attachement et crainte de l'exclusion, entre pratiques qui

rapprochent et pratiques qui éloignent. Ce sont par rapport à ces normes perçues qu'ils et elles se classent dans le quartier. Si certain·es cumulent les handicaps, d'autres ont davantage de ressources, compte tenu de leur période d'installation dans le quartier, de leur trajectoire sociale ou encore de leur niveau de diplôme.

1. Positions sociales subalternes et conditions de logement dégradées : un cumul de handicaps

Les profils d'enquêté·es les moins bien doté·es occupent ou ont occupé des positions professionnelles de gardien·nes d'immeubles : si cette profession bénéficie souvent d'un logement sur place, ce qui peut constituer un avantage, les conditions de logement sont généralement mauvaises – les loges sont la plupart du temps situées au rez-de-chaussée des immeubles, à côté d'éventuels autres logements déconsidérés – et enferment leurs détenteur·trices dans une dépendance. Postes ne requérant pas de qualifications particulières, bien que des formations existent[773], ils sont occupés par des populations peu ou pas diplômées, fréquemment issues de l'immigration.

Djibril, originaire du Mali, est arrivé à Paris en 2000 : il s'est d'abord installé dans le XI^e^ arrondissement, hébergé chez un ami. Il s'installe ensuite dans l'immeuble qu'il habite actuellement – un immeuble semi-bourgeois situé rue Damrémont –, d'abord hébergé par un·e des propriétaires de l'immeuble, possédé par une indivision familiale. Il obtient ensuite un studio au dernier étage, une ancienne chambre de service transformée en logement. Non diplômé, il connaît une trajectoire professionnelle relativement instable : à son arrivée à Paris, il trouve un poste en tant que gardien dans foyer de jeunes travailleurs du XVII^e^ arrondissement ; puis se forme à la restauration et occupe des emplois de cuisinier ou de commis, à travers des expériences qui semblent de courte durée. Soulignant régulièrement le fort racisme qu'il subit dans la restauration, c'est néanmoins, surtout en raison de problèmes de santé qu'il abandonne ce secteur aux conditions de travail difficiles. Alors qu'il est en recherche d'un nouvel emploi, la gardienne de son immeuble quitte son poste : il la remplace alors et récupère la loge, pièce d'une vingtaine de mètres carrés, en rez-de-chaussée, équipée d'un lit en mezzanine et disposant d'une petite salle de bains et d'une cuisine. Mais il s'agit en fait seulement de son lieu de travail,

[773] Ces formations entrainent souvent celles et ceux qui les suivent à travailler chez les bailleurs sociaux où les conditions de travail et de logement sont meilleures que dans le parc privé, notamment car les gardien·nes disposent de logements correspondant généralement aux besoins de leur ménage.

puisqu'il conserve son studio du 7e étage. Même si ses conditions de vie sont assez similaires à celles qu'il aurait dans la loge, le fait de disposer de ces deux espaces améliore son confort.

Les conditions de logement dans la loge de Flavia, originaire d'Espagne, arrivée en France à la toute fin des années 1980 et ayant pris son poste en 1999, rappellent la subordination de cette position sociale : située au rez-de-chaussée d'un immeuble appartenant aux descendant·es de la famille Noyer, elle est composée d'une pièce principale avec une cuisine ouverte, équipée d'un grand buffet, d'une table de salle de séjour et d'un canapé. En passant une porte située en face de la porte d'entrée, on traverse un couloir dans lequel une porte sur la rue a été condamnée, et où Flavia et son conjoint ont placé un petit lit pour y accueillir ponctuellement leurs petits-enfants. Il s'agit en fait de l'ancienne entrée de service, desservant les deux escaliers de service des immeubles mitoyens qui sont des immeubles jumeaux, organisés en miroir. On accède alors à une autre pièce, l'ancienne loge de l'immeuble mitoyen, dans lequel est installée leur chambre. Si les finitions de la loge sont dignes de l'immeuble avec un décor composé de moulures au plafond, d'un parquet, et bénéficiant du chauffage central, les fenêtres sont en simple vitrage et les tentatives répétées de Flavia pour les faire changer par le propriétaire sont restées lettre morte. De plus, la loge est comprise comme logement de fonction dans son contrat, mais la chambre non : elle la loue en plus, et c'est elle et son époux qui se sont chargé·es de l'aménagement du couloir de service. La relation de subordination professionnelle est donc rappelée par la forme du logement, où elle a élevé sa fille, sans disposer pour elle d'une chambre. Par ailleurs, puisqu'il s'agit en partie d'un logement de fonction, elle et son époux devront le quitter au moment où Flavia prendra sa retraite : ici, la position professionnelle conditionne la trajectoire résidentielle et sa perte liée au cycle de vie remet en cause la capacité même à rester sur place. Même si Flavia envisage de repartir dans son pays d'origine, elle souhaiterait conserver un pied-à-terre à Paris, notamment pour visiter sa fille et assurer des rendez-vous médicaux. La perte de la loge rendra cependant difficile ce projet, les logements du quartier étant probablement à des prix trop élevés pour les faibles revenus du couple.

Des conditions de logement similaires marquent le début de la trajectoire d'Anita, également née en Espagne à la fin des années 1940. Elle rejoint son mari Juan en France en 1971, dans une ville du sud de la grande banlieue parisienne, où le couple a son premier enfant. En 1974, elle prend une place de concierge dans un immeuble situé rue Damrémont et s'installe avec sa famille dans la loge située au rez-de-chaussée d'un immeuble semi-bourgeois en pierre de

taille[774]. La famille vit à trois dans une pièce d'une vingtaine de m^2, sans salle de bains ni toilettes, ces dernières étant situées sur le palier et partagées avec deux boutiques. Son époux installe rapidement – à leurs frais – une douche dans la loge afin d'en améliorer le confort, qui reste rudimentaire en présence d'un premier enfant en bas âge, et bientôt d'un deuxième. L'installation de toilettes dans une des boutiques réduit le nombre d'usagèr·es des toilettes partagées, et les réclamations répétées des gérants de la seconde finissent par conduire le syndic de l'immeuble à accepter le remplacement des toilettes à la Turque par des toilettes modernes – une dizaine d'années après leur arrivée toutefois –, remplacement dont s'occupe Juan, qui travaille comme peintre en bâtiment. Les compétences professionnelles sont ici mises à profit pour rendre plus vivable le logement de la famille, mais les conditions de logement demeurent mauvaises, et ce, particulièrement lorsqu'arrive leur troisième enfant. L'idée d'un déménagement fait son chemin, malgré les faibles ressources du couple. Sa position de concierge lui permet de nouer des liens avec différentes personnes du quartier, dont l'une va lui permettre d'acquérir un appartement en 1981, dans un immeuble semi-bourgeois en pierre de taille, situé en face de celui où elle travaille. Cette acquisition améliore très nettement les conditions de logement de la famille et brise le lien de dépendance entre position professionnelle et logement qui caractérise la position de gardien·nes, produisant une fragilité de la position socio-résidentielle.

Faiblement diplômé·es, occupant ou ayant occupé des positions professionnelles subalternes, connaissant ou ayant connu de mauvaises conditions de logement et originaires de l'étranger, ces gardien·nes d'immeubles cumulent ainsi différents handicaps pouvant remettre en cause leur capacité à rester dans le quartier à moyen terme. L'expérience migratoire caractérise certes différemment les parcours de ces trois habitan·tes, en raison de leur contexte d'arrivée, de la temporalité de leur installation et surtout de leur appartenance ethno-raciale. Cependant, leur vécu sur place est marqué par cette expérience migratoire qui les conduit à occuper une position professionnelle subalterne. En plus de cette dernière, l'appartenance communautaire semble importante dans la construction du rapport au quartier de ces gardien·nes d'immeuble, qui évoquent essentiellement des contacts avec des compatriotes, que ce soit au domicile ou dans des lieux extérieurs au quartier. Anita, en raison d'une installation plus ancienne dans le quartier, présente un profil qui diffère en raison de sa trajectoire ascendante marquée par l'acquisition

[774] Il s'agit de l'immeuble où réside Stéphane, évoqué au chapitre 8 et dont nous reparlerons au chapitre 10.

de son logement, qui améliore significativement ses conditions de logement mais aussi sa position sociale.

2. Des habitant·es au statut d'occupation protecteur

Par contraste avec les enquêté·es précédent·es dont la position résidentielle est attachée à la position professionnelle, la crainte de l'exclusion est moins objectivement fondée chez ces habitant·es, car toutes et tous bénéficient d'un statut d'occupation protecteur[775] : la propriété pour les un·es, le parc social pour les autres. Leurs positions et trajectoires sociales sont plus contrastées que les précédent·es : même s'il ne s'agit pas toujours de formations universitaires longues, la moitié d'entre elles et eux sont par exemple diplômé·es de l'enseignement supérieur. Les autres ont obtenu des diplômes inférieurs au niveau du bac, ou sont titulaires de diplômes professionnels. Les niveaux de patrimoine sont inversement proportionnels au niveau de diplôme, ce qui s'explique notamment par l'âge des enquêté·es et donc par la période d'installation dans le quartier, qui a pu leur permettre d'accéder à la propriété.

L'acquisition d'Anita et son époux bouleverse leurs conditions d'existence : la famille conserve un pied dans chaque immeuble, puisque le fils ainé garde la jouissance de la loge, tandis qu'elle s'installe en face avec Juan et leurs deux plus jeunes enfants. La position de concierge permet aussi à ses enfants d'acquérir chacun à leur tour, dans l'immeuble, un appartement au 7^{e} étage pour sa fille et la loge dans laquelle il a passé une partie de sa jeunesse pour son fils aîné. La profession d'Anita sert donc ici de ressource, par son ancrage spatial et sa centralité relationnelle, à l'appropriation familiale et à la construction d'une ascension sociale, entre autres grâce à l'accès à la propriété. Les compétences professionnelles de Juan conditionnent également la possibilité du projet, puisqu'il se charge de la rénovation des appartements, produisant un « travail du domicile »[776]. L'augmentation considérable des prix de l'immobilier a fait exploser la valeur de leur appartement : dans l'immeuble où vivent Anita et Juan, un 3 pièces d'un peu plus de 50m^2, dont les caractéristiques sont similaires au leur, s'est vendu il y a quelques mois pour un montant de 679 000 €[777]. Même si la valeur de leur appartement était estimée un peu en dessous, le montant de leur patrimoine les positionnerait de fait dans le dernier décile au niveau national. Le paradoxe entre position professionnelle et patrimoine qui

[775] Fanny Bugeja-Bloch, Anne Lambert et Camille Noûs, « Les conditions de logement en France. Une approche multidimensionnelle des inégalités de logement selon les classes sociales », *Revue des politiques sociales et familiales*, 2021, vol. 141, nº 4, p. 91-105.
[776] C. Vignal, « Le travail du domicile : une entreprise de résistance au déclassement ? », art cit.
[777] Il s'agit d'une information qu'Anita nous donne lors de l'entretien. La base DVF ne fait pas mention d'une telle transaction. Cependant, elle permet de calculer un prix moyen d'acquisition de près de 11 000€ entre 2018 et 2023.

divergent fortement, en raison de l'explosion des prix de l'immobilier parisien et de la période d'acquisition, est notable. Outre la protection contre l'exclusion du quartier, le statut de propriétaire représente une forme d'ascension sociale, qui stabilise sur le long terme.

L'accession à la propriété est aussi une source de fierté et de respectabilité : bien que Nabil mentionne la forte plus-value que représente l'acquisition de son appartement, c'est aussi la possibilité d'ancrage et de stabilité dans sa trajectoire résidentielle qu'il représente. Arrivé dans le quartier enfant et y ayant passé toute sa vie d'adulte, il a en effet oscillé entre des allers et retours entre cohabitation et décohabitation avec sa mère, résidant aussi dans le quartier. Garçon de café, il a travaillé essentiellement localement, dont une trentaine d'années passées dans le même établissement. Il est donc doublement ancré au niveau local, par son travail et par ses logements. Propriétaire depuis 2013 d'un studio au rez-de-chaussée dans un immeuble collectif populaire, situé rue Ramey, côté nord-est de la butte, il explique avoir eu l'opportunité de l'acheter par le biais d'un ami d'enfance. Estimé selon lui à 280 000 €, pour moins de 30m^2, il explique l'avoir payé son studio 100 000 € en 2013, ce qui représenterait une plus-value considérable[778]. Outre cette accumulation patrimoniale, moindre que celle d'Anita en raison des caractéristiques propres du logement et de sa période d'acquisition, on saisit la dimension symbolique du statut de propriétaire :

> J'ai acheté mon appartement avec ma sueur. Et ça, ma mère, elle est très contente de ça et… ç'a été un grand bond dans la vie ça. […] elle me voit maintenant comme quelqu'un de… je sais pas, de responsable, d'adulte… elle passe son temps à me dire « oh t'as bien fait d'avoir acheté », tout ça, « attention, tu vas le perdre si tu fais tes conneries ».

Alors qu'il évoque quelques « parenthèses un peu mal », des périodes délicates de sa vie qui auraient pu le conduire en prison, il exprime combien son statut d'occupation récemment acquis vient compenser des ruptures dans sa trajectoire sociale et résidentielle.

L'accès à la propriété d'autres habitant·es ne repose pas sur la même valorisation du travail, car il peut aussi être lié à des origines sociales plus favorisées. Le statut d'occupation est donc moins une source de reconnaissance sociale, mais il permet aussi la stabilisation de trajectoires fragilisées. Cependant, son inscription dans des surfaces à vivre de plus en plus réduites marque un déclassement résidentiel progressif, dont le fait de devoir quitter Paris représente la menace ultime. Gilles, retraité du travail social, a bénéficié d'une aide financière de ses parents – père

[778] Là encore, la base DVF permet de préciser cette information : les transactions réalisées entre 2018 et 2023 faisant état de prix moyens à 10 200 €/m^2. Un appartement de deux pièces d'une superficie proche de la sienne ayant été vendu 269 000€, nous pouvons un peu nuancer l'estimation qu'il donne.

dirigeant d'un cabinet d'expertise-comptable et mère travaillant pour le cabinet – qui ont acheté pour lui son premier logement dans le VI^e^ arrondissement, qu'il revend à la fin de ses études de psychologie, pour s'installer sur la face sud de la butte, en 1985. Il y passe 16 ans, puis achète un appartement de 3 pièces dans un immeuble populaire collectif dans les environs de la place de Clichy. L'aide accordée par ses parents a constitué une première brique dans sa carrière de propriétaire parisien qui lui a permis de se maintenir dans la ville, malgré de faibles revenus : « j'ai jamais été locataire, donc… j'ai eu cette chance, on peut dire, de pas avoir besoin de louer. Sinon, je pense qu'avec les revenus que j'ai eus dans ma carrière, j'aurais pas pu habiter à Paris ». Gilles a été contraint de vendre son précédent appartement, en anticipation des travaux à venir dans l'immeuble : la baisse de ses revenus liée à sa retraite ne lui aurait pas permis d'y faire face. Alors qu'il a eu des difficultés à trouver son nouveau logement et qu'il a été contraint de réduire largement sa surface à vivre, passant d'un 3 pièces à un studio[779], il envisage de revendre ce dernier pour aller s'installer en banlieue pour retrouver un plus grand espace de vie.

Geneviève a vu ses trajectoires sociale et résidentielle bouleversées par son divorce : parisienne d'origine, ayant passé son enfance dans le XIX^e^ arrondissement, elle s'installe avec son époux dans le XVIII^e^ arrondissement au début des années 1980, dans un appartement familial de location situé square de Clignancourt, dans un immeuble semi-bourgeois en pierre de taille. Quelques années après leur installation, en 1987, la famille vend l'immeuble à la découpe et Geneviève et son époux en profitent pour acheter leur logement, qu'elle désigne comme « un bon placement » : elle est alors au foyer pour s'occuper de ses deux enfants en bas âge, tandis que lui occupe un poste à responsabilité dans le monde de la publicité, représentant la seule source de revenus du ménage. Au moment de leur divorce, Geneviève connaît une forte diminution de ses ressources, mais la vente de l'appartement commun lui permet toutefois de racheter quelques années plus tard, notamment grâce à la réalisation d'une importante plus-value. Sans profession, elle acquiert comptant son logement actuel, un 2 pièces de 38m^2 situé dans un immeuble semi-bourgeois rue Cyrano de Bergerac, plus modeste que ceux qu'elle a occupés avec son époux et après son divorce. Le montant de l'acquisition est de 710 000 francs, environ un quart de la somme que le couple a tiré de la vente du précédent appartement[780]. Sa carrière hachée et basée sur des postes faiblement rémunérateurs expliquent, en plus de son

[779] Gilles nous a donné peu d'éléments nous permettant d'estimer la valeur de son patrimoine. Il décrit un studio-atelier, acheté en 2019, dans un immeuble faubourien. À partir de ces quelques informations, nous estimons, via la base DVF que le prix d'acquisition au m^2 était d'environ 9400 € : le passage de l'ouest à l'est de la butte n'est pas sans conséquence sur la valeur du patrimoine.

[780] Cet appartement peut aujourd'hui être estimé à plus de 400 000€. Les ventes disponibles dans l'immeuble sur la base DVF font état d'un prix de vente fixé aux alentours de 11 400 € le m^2 entre 2021 et 2023.

divorce, une trajectoire résidentielle contrainte, ainsi qu'un niveau de revenus actuels assez faible, qu'elle évoque à plusieurs reprises. Elle craint d'être de nouveau contrainte à un déménagement qui lui ferait quitter Paris, notamment dans le contexte où des travaux pourraient être votés dans son immeuble, par exemple pour un ravalement de façade.

Ces propriétaires sont arrivé·es dans le quartier à une époque où leur acquisition a été rendue possible en raison de prix de l'immobilier beaucoup plus bas qu'ils ne le sont aujourd'hui. Ce facteur temporel a pu aussi être renforcé par des positions sociales qui étaient alors plus favorables que leur position sociale actuelle. C'est cependant ce statut d'occupation protecteur commun qui leur permet de rester dans le quartier, sans que cela engage une proximité des pratiques, comme nous le verrons dans la deuxième sous-partie du chapitre. Un autre statut d'occupation protecteur, celui de locataire du parc social, permet à d'autres habitant·es de se maintenir sur place malgré un rapport au quartier dominé.

Le décalage entre ce qui est perçu de la position sociale des voisin·es et la sienne se perçoit également dans les discours de certain·es habitant·es du parc social que nous avons rencontré·es. La question ethno-raciale structure les propos de Bernadette et de Bintou. La première est née en 1946 dans un appartement de l'ensemble HBM, rue Marcadet, dans lequel elle réside encore à l'heure actuelle, dans un autre appartement de 2 pièces de 47m^2 dans lequel elle s'est installée avec sa mère dans les années 1970. Si elle déclare avoir de bonnes relations de voisinage, sur le registre du « bonjour-bonsoir » qui revient régulièrement dans l'entretien, son discours sur certain·es voisin·es laisse en fait entendre des tensions récurrentes. Elle décrit un quartier qui a beaucoup changé, désormais gangréné par des dealers et de mauvaises fréquentations, qui lui font peur. Bien qu'elle déclare à plusieurs reprises que leur présence ne lui pose pas de problème, elle désigne de façon presque systématique ses voisin·es par leur origine géographique. L'association entre les étrangèr·es et l'insécurité croissante qu'elle ressent dans les environs, notamment depuis une agression dont elle a été victime à quelques centaines de mètres de son domicile, est présente dans son discours : plus généralement, son rapport à l'autre est basé sur la méfiance.

Sa présence dans l'ensemble depuis sa naissance lui octroie une forme de légitimité vis-à-vis des voisin·es, des gardiens et du bailleur : elle l'autorise à adopter une attitude pédagogique par rapport à certain·es voisin·es, destinée à leur apprendre à bien habiter la résidence. Elle présente une lecture raciale des relations de quartier, basée sur un certain nombre de stéréotypes culturels, tels le fait que « dans le bus, […] ceux qui donnent leur place, c'est toujours les

étrangers ». Des allusions à la nationalité ou à l'origine des voisin·es reviennent à 64 reprises dans l'entretien : cette lecture structure son rapport au quartier et certaines de ses pratiques.

Bintou quant à elle est originaire de Guinée et habite dans un autre ensemble de logements sociaux, situé à environ 450m à vol d'oiseau de l'ensemble HBM de la rue Marcadet. Formée en tant qu'infirmière, elle est devenue cadre de santé après le passage de concours et de formations internes et occupe aujourd'hui le poste de directrice adjointe d'un établissement médico-social. On retrouve aussi chez elle une lecture ethno-raciale des relations de voisinage : bien qu'elle ait grandi dans le sud-ouest de la France, son appartenance ethno-raciale et sa trajectoire résidentielle produisent chez elle un sentiment de décalage avec ses voisin·es. Arrivée en région parisienne en 1999, elle s'installe d'abord en proche banlieue – Colombes, Asnières – avant de déménager dans le X^e^ arrondissement, puis dans le XIX^e^, où elle reste de 2002 à 2015, avant son arrivée dans le quartier. Son expérience locale est particulièrement marquée par son passage dans ces deux arrondissements, comme elle le souligne à de nombreuses reprises en entretien. Il explique en effet son discours en demi-teinte sur le quartier : elle s'y sent bien, en sécurité, mais regrette le manque de chaleur des habitant·es, qu'elle attribue à leur appartenance sociale et à leurs origines géographiques différentes de celles des voisin·es des X^e^ et XIX^e^. L'amélioration significative de ses conditions de logement et la stabilisation permise par le parc social – ainsi que l'accès à de meilleurs établissements scolaires pour sa jeune fille – compensent toutefois les relations de voisinage plus distantes.

C'est davantage l'appartenance sociale – perçue à travers les styles de vie – que Laurence ressent comme facteur d'exclusion. Après avoir vécu dans un logement de fonction situé dans l'école de la place Constantin Pecqueur, elle a obtenu *in extremis* un logement social. Son déménagement à 200m de son précédent appartement est une bouffée d'oxygène, non pas en raison de conditions de logement difficiles, mais parce qu'elle supporte difficilement l'ambiance du haut du quartier, « ghetto de bourgeoisie » où ses enfants ont fait partie du « *lumpenproletariat* ». Retraitée de l'enseignement public, Laurence est arrivée à Paris en 1983 et s'est installée sur la face sud de la butte, jusqu'en 1986. Elle obtient ensuite le logement de l'école, où elle reste jusqu'en 2014, date de sa retraite, puis déménage dans un logement social rue Duhesme. Elle explique que l'obtention de cet appartement lui a permis de rester à Paris, qu'elle aurait dû quitter autrement, en raison de ses revenus, trop faibles pour « louer quoi que ce soit dans le privé », sauf éventuellement un studio, qui ne correspondait pas à ses besoins, puisqu'elle vivait à l'époque avec deux de ses enfants.

Après son passage dans le quartier des Abbesses « très populaire », avec une cohabitation de personnes de différentes origines sociales et ethniques, elle s'installe « en exil » avec ses quatre enfants dans le logement de l'école. Elle décrit un quartier sans vie, où les ami·es de ses enfants partent régulièrement le week-end pour une maison de campagne, vivent dans de vastes appartements, dont leurs parents sont propriétaires, et qu'ils ont à leur service, bonnes ou nounous. Cette description d'un mode de vie bourgeois est d'ailleurs associée à la description de l'avenue Junot, composée de « bâtiments extraordinaires » et de « très, très belles maisons ». Sa perspective sur l'absence de vie de quartier s'explique non seulement par son passage dans un quartier qu'elle considérait comme particulièrement vivant, mais aussi par une socialisation militante proche des milieux de gauche. Élevée par un père militant communiste, résistant, issue d'une famille comptant six générations d'enseignant·es, elle-même militante au syndicat général de l'éducation national (SGEN), elle a été particulièrement sensibilisée aux enjeux des luttes politiques et syndicales. Ce que Laurence perçoit des modes de vie bourgeois s'inscrit en opposition aux valeurs de solidarité que prônent les différents mouvements militants dans lesquels elle a été socialisée.

Ainsi, malgré des rapports dominés au quartier passant notamment par ce qu'ils et elles perçoivent des styles de vie de leurs voisin·es, le statut d'occupation protecteur que constituent la propriété ou le parc social permet pour toutes et tous ces enquêté·es d'assurer un maintien résidentiel. C'est bien ce statut qui les différencie des dernières, dont le décalage entre position sociale et position socio-résidentielle symbolise le déclassement.

3. Des déclassées subissant un décalage entre position sociale et position socio-résidentielle

Les dernières habitantes sont socialement plus proches les unes des autres que les enquêté·es précédent·es. Elles partagent – outre le fait d'être des femmes – les caractéristiques d'être toutes diplômées de l'enseignement supérieur long et d'occuper ou d'avoir occupé des positions professionnelles les positionnant plutôt dans la partie moyenne ou supérieure gauche de l'espace social. Mais elles sont aussi, et c'est bien cet élément qui explique une partie de leur rapport dominé au quartier, locataires du parc privé, dans des logements qui leur rappellent le décalage entre leur niveau de diplôme, leur niveau de revenus et leur position sociale. Autrement dit, leurs conditions d'habitat et les risques qui pèsent sur elles en raison de leur statut de locataire opèrent comme rappel de leur déclassement au niveau de l'espace social

local, d'autant plus les fractions de classes auxquelles elles appartiennent ont intégré les aspirations à la propriété qui caractérisaient plutôt la droite de l'espace social[781].

La confrontation des styles de vie à travers l'école et la comparaison des conditions de logement par leurs enfants et celles et ceux de leurs voisin·es font ressentir à Aurélie et Carine le décalage entre leurs positions sociales et leurs positions socio-résidentielles. La première est locataire d'un appartement de 3 pièces rue Lepic, où elle réside avec son conjoint et sa fille, dans un environnement composé essentiellement d'immeubles faubouriens, qui contraste avec les alentours immédiats du métro Lamarck-Caulaincourt, qu'elle tend à mettre à distance en raison des formes bâties qui le caractérise. Elle explique notamment que sa fille a été invitée dans « des haussmanniens de 200m^2 » qui n'existent pas dans ses alentours immédiats. La seconde, que nous avons décrite en introduction du chapitre, réside dans un appartement en mauvais état : peintures défraichies, parquet abîmé, condensation visible sur le simple vitrage des fenêtres… et inadapté à sa configuration familiale. Ce logement et son statut d'occupation, sa localisation dans le haut du quartier, la confrontent à des personnes dont les positions sociales et socio-résidentielles sont plus élevées que la sienne. Journaliste de formation, intermittente travaillant dans l'audiovisuel, mais sans activité professionnelle au moment de notre rencontre, Carine et son conjoint disposent de revenus qu'elle estime faibles par rapport à leurs voisin·es, ce qu'elle perçoit à travers les amitiés enfantines. Elle évoque les camarades d'école de ses enfants qui « vont à Disneyland en claquant des doigts » et « trouvaient [leur] appartement minuscule parce que le leur fait le double ou le triple ». Aurélie décrit plus précisément encore la façon dont les différences sociales perçues chez les camarades de sa fille :

> Enquêteur : Vous dites « on n'a pas les mêmes préoccupations », ça passe par quoi ?
>
> Aurélie : Ben… un appartement géant… *rit* non mais après, on sait à peu près ce que font ces gens-là, et puis […] enfin, moi-même, je les inviterais pas chez moi, de toute façon […] je pense qu'on n'aurait pas grand-chose en commun à se raconter, on n'a pas le même quotidien et puis […] voilà, t'arrives, une entrée déjà qui est plus grande que ton salon… et puis… une tonne de cadeaux ! Pour les 5 ans d'un gamin. Sachant que t'as été d'abord chez le marchand de jouets, où tout le monde va… […] Et qui dit « ah, vous allez à l'anniversaire de Machin ? Ah ben… ah génial, sa maman est venue ce matin, elle a acheté toute la boutique », je dis « ben oui, ils sont courageux, ils invitent 25 enfants », et puis il me dit « oh, ils ont deux femmes de ménage », enfin voilà, c'est ce genre de… « c'est pas grave, y'a quelqu'un qui viendra nettoyer… » *rit* voilà, […] on vit pas la même chose quoi. […]

[781] Pierre Bourdieu, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil, 2000, 289 p.

La fréquentation, d'enfants issus de milieux sociaux plus favorisés que les leurs provoque ainsi des situations de questionnement autour des valeurs, de l'éducation, mais également une forme de violence symbolique produite par la comparaison des formes d'habitat et des styles de vie. S'opposent ainsi des appartements « minuscule[s] » à ceux dont « l'entrée est plus grande que [s]on salon » ; les invitations en petit comité à la réception de nombreux enfants permise par l'embauche de femmes de ménage ; les vacances chez les grands-parents aux « voyages à l'autre bout du monde ». Cette confrontation s'inscrit une fois de plus dans l'espace matériel du quartier et contribue au sentiment d'exclusion, malgré la position sociale des enquêté·es

D'autres trajectoires sont marquées par ce décalage entre haut niveau de diplôme, positions professionnelles de cadres et professions intellectuelles supérieures et déclassement résidentiel par le logement. Christine est maîtresse de conférences et vit dans un appartement de deux pièces dans un immeuble semi-bourgeois, situé rue Custine, dans l'immeuble sur cour, depuis 2012 : elle le décrit comme un « bocal » de 40m^2 avec « trois fenêtres sans vue ouverte, donnant sur trois cours différentes ». Cet appartement est le symbole d'un déclassement résidentiel, car elle a vécu en couple, avec ses deux filles, d'abord dans une maison dans les environs de Fontainebleau, puis dans divers appartements plus spacieux à Fontainebleau ou à proximité, après avoir divorcé. Le retour à Paris marque donc une dégradation de ses conditions de logement : ses revenus pourtant confortables ne lui permettent pas de trouver un logement correspondant davantage à ses attentes dans le quartier, notamment car ce dernier est en fait la propriété de ses anciens beaux-parents. Linda, enseigne sa langue natale, le russe, en plus d'être guide conférencière et autrice : elle connaît également une dégradation de ses conditions de logement après avoir vécu dans une ville de l'est de la France avec son époux. Son divorce et le retour à Paris produisent un déclassement résidentiel, qui est d'abord en partie atténué par des conditions de logement qui lui conviennent, dans un studio situé au sommet de la butte. Mais après y avoir vécu pendant 9 ans, ses propriétaires lui donnent congé pour la vente de l'appartement, qu'elle n'est pas en mesure d'acheter : elle se retrouve contrainte à un déménagement qui la repousse au nord de l'arrondissement, rue Montcalm, au-delà de la rue Ordener. La crainte de l'exclusion du quartier est donc une réalité déjà vécue, l'ayant contraint à quitter un appartement situé dans un espace symboliquement valorisé pour un autre dans un espace qui l'est moins. Quitter le quartier lui semblait inenvisageable en raison d'une partie de ses activités professionnelles : être guide pour les populations russophones implique selon elle de rester à Paris *intra-muros*, particulièrement à Montmartre. Sa crainte de l'exclusion est renforcée par une appartenance binationale qui lui fait parfois ressentir un décalage avec la

population locale. Un décalage partagé par Benedetta, Italienne, qui vit, elle aussi, dans un appartement trop petit et trop cher. Sa situation au sommet de la butte permet de compenser en partie ce déclassement par les conditions de logement, pour cette docteure en linguistique exerçant comme enseignante d'italien, arrivée à Paris en 2015, avec de fréquents allers-retours en l'Italie et qui s'est finalement installée dans le quartier en 2021. Le fait de vivre seules et de d'être arrivées relativement récemment – notamment par rapport aux autres enquêté·es du chapitre – pèsent sur les conditions d'habitat des trois enquêtées que nous venons d'évoquer : elles sont contraintes par l'augmentation des prix de l'immobilier, ne bénéficient pas toujours de loyers bas, comme cela peut être le cas de locataires plus anciennement installé·es ; elles se sentent en décalage avec les styles de vie décrits comme dominants dans le quartier. Comme dans d'autres contextes de centre-ville, le quartier est en effet notamment investi par les familles avec enfants qui y sont particulièrement visibles et ancrées et les activités enfantines, école et activités extra-scolaires, participent pour beaucoup et à la construction du rapport au quartier, y compris pour les parents[782].

*

Malgré des différences objectives entre positions sociales, trajectoires, adresses, conditions de logement et surtout statuts d'occupation, les enquêté·es décrit·es portent un discours proche qui renvoie à la menace de l'exclusion. C'est notamment autour des styles de vie perçus de leurs voisin·es, qu'ils et elles rapportent en entretien, que cette rhétorique est construite. Cependant, comme nous avons commencé à le montrer, ces habitant·es disposent en fait de ressources très différentes pour faire face à cette menace perçue et leurs rapports au quartier et pratiques locales sont également contrasté·es.

[782] J.-Y. Authier et al. (eds.), *Du domicile à la ville*, *op. cit.*

II- UNE VIE DE QUARTIER ET DES RESSOURCES DIFFÉRENCIÉES.

1. Des pratiques de quartier contraintes par des ressorts économiques et/ou ethno-raciaux

Pour les habitant·es qui cumulent des ressorts économiques et sociaux de l'exclusion du quartier, un statut d'occupation protecteur n'est pas toujours suffisant pour permettre l'appropriation du quartier, conduisant à des formes de repli sur le domicile ou sur l'immeuble.

Le quartier a été une ressource pour Djibril, puisqu'il y a d'abord été hébergé, puis logé, avant d'y trouver différents emplois. Mais son changement de statut au sein de l'immeuble – d'habitant ordinaire à gardien – a contribué à produire des tensions avec certain·es habitant·es. Des relations d'une grande conflictualité se sont en effet développées peu de temps après sa prise de poste : hurlements, insultes, déjections canines déposées dans les parties communes… le tout doublé de propos racistes réguliers. La situation a fini par se normaliser : Djibril explique actuellement très bien s'entendre avec les habitant·es de l'immeuble, y compris avec celles qui lui ont rendu la vie impossible durant quelques mois. La sympathie qu'il décrit reste cependant limitée à des relations de service, cordiales, mais n'allant pas jusqu'au développement de liens d'amitié qui dépasseraient les conversations de bon voisinage. Ainsi, dans cet immeuble habité en majorité par des classes moyennes et supérieures, les liens d'amitié et de voisinage qui se tissent à travers les réceptions, les activités communes, sont plutôt marquées par un entre-soi qui n'inclut pas le gardien de l'immeuble. L'importance des enfants et de la famille dans le développement des relations amicales de voisinage, d'une part[783] ; la proximité sociale des habitant·es de l'immeuble sur rue – exerçant pour la plupart des professions intellectuelles –, excluent, de fait, les ménages moins typiques, plus rares, qui peuvent habiter dans l'immeuble – des personnes seules, racisées, dont les styles de vie contrastent avec ceux des autres habitant·es[784]. Ces habitant·es sont d'ailleurs relégué·es dans les logements les moins valorisés des rez-de-chaussée et des derniers étages : l'organisation spatiale de l'immeuble organise une partie des relations de voisinage. Cela étant renforcé par une distinction physique et sociale entre immeuble sur cour et immeuble sur rue : la plus grande homogénéité des ménages sur rue

[783] Jean-Yves Authier et al., *Les formes contemporaines du voisinage. Espaces résidentiels et intégration sociale*, Lyon, Centre Max Weber - Ined, 2021, p. 70.
[784] D. Lepoutre, « « Histoire d'un immeuble haussmannien ». Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois », art cit.

renforce leur propension à voisiner[785] et à mettre à distance le gardien. La relation entre Djibril et les habitant·es est donc désormais une relation de service courtoise, contrastant cependant fortement avec les premiers mois qui ont suivi sa prise de poste.

Son rapport au quartier est exprimé sous le registre de l'attachement : il explique se sentir bien sur place et attendre de pouvoir repartir au Mali au moment de sa retraite pour rejoindre sa famille. Il explique qu'il est « tranquille ici », sans problème, considérant ce quartier comme une « frontière » entre le XVII^e^ et le XVIII^e^ arrondissement, ou plus précisément entre Château-Rouge, « c'est les noirs », son quartier immédiat « plus habité par les bobos » et le XVII^e^ arrondissement « plus bourgeois ». Il voit son environnement immédiat comme plus cossu, plus calme, mais moins « mélangé » que le reste de l'arrondissement ou bien que le XI^e^ où il a vécu quelques mois à son arrivée à Paris. Il déclare ne pas avoir le temps de pratiquer d'activité particulière dans le quartier, son travail le contraignant à rester dans la loge de « 8h à 20h » avec une pause de 12h à 16h. Ses pratiques de loisir ne sont pas pour autant inexistantes, mais pas tournées vers ce qu'il définit comme le quartier, plutôt d'autres lieux : il explique ainsi rendre visite à des amis Maliens dans le XV^e^ arrondissement, et se rend régulièrement pour déjeuner ou voir des amis, dans un foyer situé dans le quartier de la Chapelle. La communauté d'origine constitue donc une ressource accessible depuis le quartier, même si elle n'y est pas directement localisée.

Ainsi, vivre dans ce quartier – entre est populaire et marqué par l'immigration, et ouest bourgeois – constitue une ressource, pour la proximité avec des appuis communautaires, pour diverses opportunités professionnelles, mais aussi d'une caractéristique qui lui permet de mettre à distance un certain nombre de préjugés racistes et la stigmatisation liée à l'expérience migratoire. Cette volonté de mettre à distance des populations qui ne respecteraient pas les normes dominantes est particulièrement visible dans les conflits qui se sont développées avec ses anciens voisins : au 7^e^ étage de son immeuble, le palier était approprié par deux voisins originaires de Côte-d'Ivoire et partageant une chambre, avec un accès à la douche et aux WC anciennement communs. En raison de leurs conditions de logement très dégradées, ces voisins utilisaient le couloir pour entreposer des meubles et objets, effectuant des allées-et-venues entre leur chambre et la salle de bains située en face – notamment la nuit –, y préparant également leurs repas. Les nuisances causées par leur occupation de l'espace – encombrement, odeurs de cuisine dans les parties communes, dégâts des eaux provenant d'une mauvaise utilisation des

[785] Jean-Yves Authier et Joanie Cayouette-Remblière, « Voisiner, une pratique qui demeure… sélective », *Population & Sociétés*, 2021, vol. 589, n° 5, p. 1-4.

sanitaires chez le voisin du 6e étage – produisaient ainsi des tensions, que Djibril craignait de subir lui aussi, en raison d'une association liée à l'origine géographique.

> Quand les gens te parlent, ils vont dire « les Africains ». Moi, j'habite au 7e, […] quand ils disent « oh ça pue chez le noir, chez les Africains », je suis dedans ! Là, ici, les gens connaissent qui je suis, y'a pas de problème, mais…

Il redoute ainsi qu'on l'associe à des personnes qui causent des troubles, à la fois dans le cadre de l'immeuble où il occupe cette double place d'habitant et de gardien, mais aussi dans le cadre plus général de la ville, face aux populations de Château-Rouge. Outre ses conditions de travail et de logement subalternes, son expérience de quartier est donc modulée par son appartenance ethno-raciale, qui lui vaut des insultes au moment de sa prise de poste de gardien. Ces éléments conduisent à un repli sur la loge, son logement et un foyer communautaire.

Cette forme de repli sur le domicile est perceptible dans le parcours de Flavia, qui décrit également de bonnes relations avec les habitant·es, dont on perçoit qu'elles sont orchestrées dans le même cadre de courtoisie liée à la relation de service que dans l'immeuble de Djibril. Ici, les habitant·es sont particulièrement proches socialement : il n'y a qu'un seul immeuble sur rue, dont les appartements sont relativement spacieux – trois et quatre pièces de 65 à 85m^2 – et dont le niveau d'équipement est important, ascenseur d'origine, chauffage central, escalier et anciennes chambres de service. Outre la loge, deux appartements en rez-de-chaussée sont loués par des ménages aux profils qui contrastent avec le reste des habitant·es : une jeune femme seule récemment arrivée et un homme installé de longue date. Les autres habitant·es sont des familles ou des couples, ainsi que quelques femmes âgées vivant seules. La plupart des habitant·es exercent des professions intellectuelles : scénaristes, éditrice, journaliste, promoteur immobilier, sage-femme… et sont installé·es depuis longtemps dans l'immeuble, une habitante y étant même née, et y ayant vécu avec ses parents toute sa vie.

Les conditions de travail qu'elle décrit par ailleurs laissent entendre qu'elle est à disposition des locataires quand bon leur semble : la loge a des horaires d'ouverture spécifiques que les habitant·es de l'immeuble ne respectent pas toujours. Flavia explique par exemple :

> Mais ma pause, si je suis là je… *rit* je pause pas. C'est toujours ouvert, voilà. Non, non, je ferme pas la loge, si quelqu'un arrive, si je suis là, j'ouvre. […] même le samedi et le dimanche, que j'ouvre la porte. […] Parce que des fois, sont en week-end, ils veulent récupérer le courrier et les colis. Donc c'est normal qu'ils viennent chercher le dimanche. Ça me coûte rien du tout.

Flavia rend aussi service à des femmes âgées qu'elle connaît dans l'immeuble, chez qui elle se rend pour quelques heures de ménage, ou bien pour apporter des courses ou des plats qu'elle prépare. Les relations de domination qui caractérisent ses liens avec les locataires sont euphémisées dans le quotidien mais apparaissent à travers des anecdotes. Une fête assimilée à la fête des voisins – à laquelle elle a pris part pendant quelques années – permet de confirmer sa position dans l'immeuble. Elle explique : « pour moi, c'est plus une fête des voisins. C'est une fête des amis », et, estimant ne pas faire partie des « amis » en question, elle a préféré ne plus s'y investir. La distance sociale avec les autres participant·es était cependant assez caractéristique de sa posture lorsqu'elle y prenait part : « c'était sympa au début, on se mettait entre gardiennes, nous de notre côté ». Cette phrase laisse certes entendre la distance qui caractérise les relations entretenues avec les locataires, mais elle est aussi révélatrice d'un réseau d'interconnaissance parmi les gardiennes alentour, qui autorise quelques moments de détente et de convivialité, dans une vie que Flavia décrit comme très centrée vers la loge. Elle explique « j'aime bien rester à la maison *rit* on sort pas beaucoup […] simplement mon travail, mes poubelles le soir, et ça suffit déjà », ou encore « je connais pas beaucoup par-là […] mon travail c'est là, c'est rue Caulaincourt et ici, c'est tout. […] Et avenue Junot, et ici, c'est tout […] je monte l'escalier et je rentre à la maison ». C'est la rencontre avec la gardienne d'un autre immeuble, qu'elle me présente lors de notre entretien, qui la pousse à sortir davantage de chez elle : elle l'accompagne parfois prendre un café dans une boulangerie de la rue Caulaincourt. Le plus souvent, elle reste néanmoins dans sa loge, où elle invite d'autres gardiennes à prendre un café. Entre ses obligations professionnelles réelles et les obligations que Flavia s'impose, on comprend aussi bien l'importante subordination de sa position, qui s'incarne également dans les caractéristiques de la loge, décrites plus tôt.

Les pratiques de quartier de Flavia sont essentiellement centrées sur la vie domestique, particulièrement contraintes par les obligations professionnelles, avec de rares excursions liées aux courses – davantage pour ses locataires que pour elle-même – car elle explique faire des pleins de courses dans un supermarché à l'extérieur de Paris, tous les quinze jours lorsque sa fille et son gendre viennent déjeuner le week-end. Cela ne l'empêche pas d'exprimer un fort attachement à son quartier, qu'elle développe sur le registre esthétique, « c'est magnifique […] c'est beau quand même Montmartre », mais aussi à travers la mise à distance d'autres espaces situés à proximité, comme la place de Clichy, qu'il faudrait selon elle « nettoyer », et qu'elle décrit comme un endroit qu'elle ne fréquente pas car il lui fait peur.

Ces pratiques de quartier imprégnées d'obligations professionnelles résonnent avec celles de Djibril, mais, issu·es de communautés migratoires différentes, les ressources se trouvent à des échelles différentes de la ville : au niveau micro-local pour Flavia, à travers un réseau de gardiennes, et au niveau de l'arrondissement pour Djibril, à travers un foyer communautaire. L'expérience migratoire caractérise donc une partie de leurs rapports au quartier et à travers elle, la question des appartenances ethno-raciales, mais ce qui ressort des conditions de logement de ces gardiennes et de leurs pratiques de quartier est aussi la faiblesse des revenus dans un espace où loisirs et courses leur sont difficilement accessibles. D'autres enquêtéees évoquent également des ressorts économiques d'un repli sur le domicile.

Laurence est dans ce cas : même si elle explique apprécier les alentours immédiats de son logement, dans lesquels elle ressent moins de décalage avec la population locale « un peu plus mélangé[e] » que lorsqu'elle vivait à proximité de l'avenue Junot, son statut de locataire du parc social, garantissant un loyer plus faible que dans le parc privé, ne suffit pas à autoriser des pratiques de quartier très extensives. Son repli sur le logement apparait particulièrement dans les propos suivants :

> Je vais pas au restaurant parce que je n'ai pas les moyens, je vais pas au café parce que je n'ai pas les moyens. Je sors le moins possible parce que quand on sort, on dépense de l'argent, donc c'est vrai que je vis […] beaucoup avec mes BD, je fréquente beaucoup la bibliothèque, […] mes livres, des séries que je regarde aussi sur mon ordi. Mes courses, ben je les fais […] avec ma calculette sur mon portable pour essayer de dépenser le moins possible, je les fais au supermarché en essayant de choisir les produits les moins toxiques, donc c'est pas forcément les moins chers. Je vais pas du tout dans les magasins genre Biocoop, parce que c'est cher. Même Naturalia ou des trucs comme ça, non, ça, j'y vais pas, c'est trop cher. […] Je fais très, très attention à mon budget nourriture. […] Il y a un magasin qui a ouvert là, juste en face du Carrefour, dans lequel je vais dans la rue Marcadet. Oui, ils doivent avoir des légumes anciens, des trucs très bien, mais je peux pas, c'est pas dans mes prix. Et même à Carrefour, les fruits et légumes, j'attends qu'il y ait une promotion sur les pommes. C'est horriblement cher.

Ses activités de quartier sont alors consacrées à des promenades, notamment dans la rue du Poteau, où elle apprécie le décor que composent les étals des commerces, sans pouvoir se permettre d'y faire ses courses. Même si son loyer – environ 900 € charges comprises, pour 69m^2 – est loin des prix du marché local, il absorbe quasiment la moitié de ses revenus et lui rend difficile de rester à Paris. Ses conditions de logement sont bonnes, comme les autres habitant·es du parc social que nous avons évoqué·es. Mais, outre le sentiment d'exclusion progressif provoqué par l'arrivée de nouvelles et nouveaux habitant·es dont le style de vie lui

fait supposer des revenus supérieurs aux siens, elle se voit contrainte à réduire ses pratiques de consommation et de loisirs pour demeurer sur place.

D'autres habitantes dont le statut d'occupation est protecteur – elles sont propriétaires – font état d'un repli similaire sur leur logement, doublé d'un désengagement de l'immeuble, où elles se sont fortement investies dans le passé. Anita décrit une vie contrainte par le travail, qui l'a obligé à beaucoup rester à domicile, ce qu'elle exprime par la formule limpide « pour vous dire franchement, moi j'ai pas couru dans le quartier […] je suis pas sortie de cet îlot, rue Damrémont, rue Ordener ». Ses pratiques de courses sont davantage localisées dans les environs immédiats de son logement, ou plus à l'est, dans les environs du métro Guy Môquet : son logement étant situé dans le bas du quartier, il lui permet un accès facilité à des commerces de proximité, moins onéreux que ceux de la rue Damrémont qui sont les plus proches.

Le couple s'est investi de façon importante dans sa copropriété après l'acquisition de son appartement dans les années 1980. Juan travaillant dans le secteur du bâtiment, il réalise divers travaux pour l'immeuble. Malgré un investissement important et ancien, les relations au sein du conseil syndical ont changé après l'arrivée de nouvelles personnes :

> Quand on était jeunes, c'est mon mari qui s'occupait de l'immeuble […] maintenant on laisse tomber, parce que… oh y'en a des jeunes maintenant qui sont différents… ils arrivent, ils croient tout savoir… Alors on les laisse… maintenant, on est vieux, on n'a pas la force…

Alors qu'Anita justifie ce retrait du conseil syndical par l'âge avancé de son époux et d'elle-même, le discours pointe aussi des différences liées aux méthodes et aux propriétés sociales des nouveaux et nouvelles copropriétaires. Plusieurs anecdotes vont dans ce sens, les nouveaux et nouvelles voisin·es donnant à voir des styles de vie en décalage avec le sien, par exemple à travers l'emploi d'une femme de ménage. La tension avec une nouvelle copropriétaire en est aussi un exemple : son investissement a été très important[786], car elle a acquis un appartement réuni par les ancien·nes propriétaires, et se plaint régulièrement se plaindre des bruits liés aux canalisations, qu'elle souhaite donc renouveller. Anita mobilise alors des savoir-faire techniques liés au métier de son époux et des compétences qu'elle a pu développer comme gardienne, au contact des syndics de copropriété, qui lui donne une légitimité à s'opposer aux à ces requêtes des nouveaux et nouvelles, qui veulent mettre en œuvre des travaux ou des interventions techniques. La marginalisation qu'elle ressent au sein du conseil syndical est donc

[786] La base DVF fait mention d'une transaction de 1 103 000€ pour ce bien Entre 2019 et 2023, les valeurs moyennes du prix au m^2 dans cet immeuble s'élèvent à 11 000 €.

liée à plusieurs facteurs : l'âge, qu'elle mentionne, mais surtout les styles de vie et les moyens financiers des nouveaux et nouvelles copropriétaires[787]. Ainsi, son retrait de la gestion de l'immeuble est contraint : après un fort investissement dans l'immeuble, Anita et son époux se sentent en décalage avec les autres copropriétaires et choisissent de « laisse[r] tomber ».

Cette marginalisation au sein de la copropriété, doublée d'un repli sur le domicile se retrouvent dans le parcours d'Anne-Gaëlle, comptable à la retraite, ayant accédé à la propriété avec son époux kinésithérapeute d'un appartement de 58m^2, situé rue Francœur, dans un immeuble populaire dense, aux parties communes soignées. Le décès de son époux il y a plus de 10 ans et ses problèmes de santé actuels pèsent sur son rapport au quartier et sur ses pratiques : ses déplacements sont difficiles et, vivant seule après le départ de sa fille, elle décrit une vie centrée sur son logement et des relations sociales relativement peu étendues. Son fort investissement passé dans la copropriété lui a fait prendre part à la transformation physique de l'immeuble, avec notamment l'installation d'un ascenseur, malgré des discussions parfois difficiles avec ses copropriétaires. Elle décrit des relations plutôt bonnes au sein de la copropriété, habitée exclusivement par des propriétaires occupant·es, ce qu'Anne-Gaëlle considère comme un critère de bon entretien, car elle perçoit les locataires comme n'en ayant « rien à faire », puisqu'il ne s'agit pas de leur bien. Ce discours de mise à distance sur la base du statut d'occupation renvoie à des oppositions de classes[788]. Cependant, à l'heure actuelle, elle explique se contenter de « vérifier les comptes » : elle met à disposition du conseil syndical ses compétences professionnelles, tout en optant pour une position de retrait progressif, justifié par un manque de temps et une moindre volonté de s'y investir, ainsi que par l'arrivée de personnes qui peuvent « prendre le relai ». Contrairement à Anita, vivant l'arrivée de nouvelles personnes au conseil syndical comme une remise en question de sa position dans l'immeuble, Anne-Gaëlle le considère comme un soulagement. Sa position sociale est cependant différente de celle d'Anita : issue d'un milieu plus favorisé – mère comptable et père contrôleur –, diplômée du supérieur et ayant exercé une profession plus rémunératrice, son logement ne constitue pas l'une de ses seules ressources, en dépit de son repli sur la sphère domestique.

[787] Anita déclare avoir payé son appartement 530 000F en 1981 et l'estime aujourd'hui à la même valeur en euros, soit une multiplication du prix par sept. Ses voisin·es ont acquis un appartement dont la valeur marchande est deux fois plus élevée.
[788] J.-C. Chamboredon et M. Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », art cit.

Tandis que les habitant·de ce chapitre tendent à décrire un quartier bourgeois, Anne-Gaëlle produit un discours de mise à distance de populations moins favorisées – particulièrement les locataires – dont les comportements diffèrent des siens :

> Avant j'ai ramé aussi pour habiter à Paris. Y'a des choses qu'il faut accepter quoi. Tout le monde peut pas… Après quand j'entends les trucs « la propriétaire tout ça », ça veut dire quoi ? J'étais pas propriétaire à 20 ans quoi il a fallu que je travaille, que j'économise pour m'acheter un appart ! Donc je vois pas en quoi je suis riche ou quoi que ce soit. Je veux dire, j'ai été fourmi plus que cigale effectivement parce que… bah j'ai fait un choix différent. Ceux qui font le choix d'être fourmi, qui veulent pas travailler ou quoi, bon ça me dérange beaucoup quoi…

Se comparant à la fourmi de la fable de La Fontaine, elle met ainsi à distance les cigales vivant des aides publiques, tandis qu'elle a travaillé pour accéder à son statut de propriétaire, obtenu grâce à une vie laborieuse, renvoyant à un ascétisme petit-bourgeois. Son rapport aux autres est ainsi perceptible dans les propos tenus sur les locataires, accusés de dégrader les parties communes des immeubles par désintérêt.

Cette figure d'un·e voisin·e indésirable se retrouve aussi chez Bernadette, dont le relatif repli sur le domicile s'explique par différents éléments structurant le rapport au quartier : appartenances ethno-raciale, de classe, de genre et d'âge se mêlent dans son discours. En premier lieu, son appartenance aux classes populaires et son revenu qu'elle considère comme faible la poussent hors du quartier pour son approvisionnement : en dehors d'une fréquentation régulière de la pharmacie et de la boulangerie dans le quartier, elle se rend plutôt à Clichy pour avoir accès à une grande surface, car les commerces dans ses environs immédiats sont trop chers. Elle explique aussi ne plus fréquenter les cafés en tant que femme seule, après une interaction avec un voisin qui l'a marquée : installée à la terrasse d'un café pour boire un « Vittel fraise », ce dernier l'invective à travers la formule suivante « je savais pas que vous étiez au pinard ». Ce rappel à l'ordre la renvoie à sa volonté de discrétion et l'interroge sur la légitimité d'une femme – dont le rôle est associé plutôt au domicile – à fréquenter seule ces lieux publics. Cette anecdote permet en fait de rappeler l'importance de la question de la réputation au niveau local : sa réputation de voisine, construite notamment sur une légitimité de naissance sur place[789], peut être entachée par une simple rumeur, dont le quartier ou la résidence s'emparent à travers les commérages[790]. Son statut de femme et son âge – 75 ans –

[789] Norbert Elias et John L. Scotson, *Logiques de l'exclusion. Enquête sociologique au cœur des problèmes d'une communauté*, Paris, Fayard, 2014.
[790] Judith Rainhorn et Didier Terrier, *Étranges voisins : altérité et relations de proximité dans la ville depuis le XVIIIe siècle*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2010.

produisent également un sentiment d'insécurité dans le quartier, renforcé par une agression perpétrée à son encontre par « trois étrangers » quelques années auparavant. C'est ainsi que le dernier pan de son rapport au quartier s'exprime par le discours sur l'altérité ethnique : elle fait part de son sentiment selon lequel les étrangèr·es sont devenu·es majoritaires dans le quartier et l'ensemble HBM de la rue Marcadet. Son discours vise alors à lutter contre la dégradation symbolique du lieu et de ses habitant·es : « je me rappelle quand j'étais gamine et adolescente, on appelait ça la résidence Marcadet. […] Et puis on va dire que… […] les gens du quartier ont changé, parce qu'avant c'était beaucoup mieux fréquenté ». Écarter le stigmate résidentiel[791] consiste alors à distinguer les « bon·nes » et les « mauvais·es » étrangè.res : la « racaille », c'est à dire « ceux qui ont de la drogue » et les plus respectables « ceux qui travaillent ».L'évolution du peuplement de la résidence et du quartier, ses relations de voisinage, la cherté des commerces, ainsi que son statut de femme seule conduisent finalement Bernadette à un relatif repli sur son logement et à un surinvestissement de ce dernier à travers des aménagements négociés auprès du bailleur, permis entre autres par son ancienneté. Ici, le quartier est donc d'abord le voisinage immédiat de la résidence : la menace d'exclusion n'est pas perçue par la remise en question du statut d'occupation, mais par des évolutions relatives au peuplement.

Différents ressorts sociaux peuvent donc se conjuguer pour produire un relatif repli sur l'immeuble et plus encore sur le domicile pour certain·es habitant·es. Si les positions sociales et les trajectoires jouent un rôle dans ces situations, on voit bien aussi que les évolutions perçues ou réelles du quartier – hausse de l'immobilier, présence plus importante de personnes racisées, par exemple – peuvent avoir un impact sur les perceptions du quartier. On peut aussi s'interroger sur l'effet joué par le genre dans ces pratiques différenciées : Djibril est en fait le seul homme de notre enquête qui décrit ce repli, certes très lié à sa position professionnelle. C'est aussi le seul qui trouve des ressources communautaires à une autre échelle de la ville, tandis que les femmes décrites ici semblent plutôt compter sur des ressources ultra-locales ou en dehors de Paris, à travers des ancrages familiaux. Les pratiques de quartier ici décrites sont donc particulièrement contraintes, ce qui est moins le cas de celles des habitant·es qui suivent.

2. S'adapter ou partir : des courses au militantisme de quartier

Pour pouvoir se maintenir dans son « petit cocon », son « nid », Nicole sous-loue partiellement son logement afin de compléter ses revenus, profitant de son adresse idéale pour les touristes :

[791] Pierre Gilbert, « L'effet de légitimité résidentielle : un obstacle à l'interprétation des formes de cohabitation dans les cités HLM », *Sociologie*, 2012, vol. 3, n° 1, p. 61-74.

elle leur met à disposition sa deuxième chambre, ce qui contribue à une partie de son loyer. Disposant d'un espace de vie relativement vaste pour une personne seule – un 3 pièces d'une cinquantaine de m^2 –, elle fait le choix d'en mobiliser une partie pour s'assurer de pouvoir demeurer dans son logement, qu'elle craint de devoir quitter en raison de l'augmentation du loyer – situation qu'elle a connu dans son appartement précédent situé rue Caulaincourt. La pratique de la sous-location a décru depuis la Seconde Guerre mondiale, mais elle se développe de nouveau actuellement, particulièrement dans le cadre de la location touristique, permettant une ressource complémentaire. Nicole estime que le revenu produit par cette sous-location est une des conditions de maintien dans son logement, mais c'est par le biais de l'échange et la rencontre avec l'autre qu'elle justifie cette pratique. La concession d'une partie de son logement est donc le choix opéré par cette retraitée de l'enseignement du Français langue étrangère pour le conserver, alors qu'elle ne décrit pas d'adaptation spécifique de ses pratiques de quartier, autres que celles liées à son avancée en âge, structurant dans sa perception du quartier.

La crainte qu'exprime Geneviève de devoir quitter Paris est renforcée par un fort ancrage local : elle est née et a grandi dans cette ville, ses deux enfants y vivent, elle se rend régulièrement chez sa fille dans le quartier des Abbesses ; elle retrouve des amies tous les jours dans un café situé à proximité de son domicile et explique faire toutes ses courses rue du Poteau, située entre la mairie d'arrondissement et son domicile. Les transformations commerciales du quartier l'ont cependant contrainte à modifier ses pratiques : elle fréquentait les matins un café situé en face de chez elle, qui a été remplacé par une pizzeria à la mode. Suite à ce changement, elle a cessé de sortir le matin pour prendre son café. Sa trajectoire résidentielle a aussi connu des adaptations à la réalité de ses revenus, comme nous l'avons évoqué : au moment de l'achat de son appartement, elle le met en location, dans une logique de rapport et de prévoyance, demeurant dans l'appartement qu'elle loue, plus spacieux. Mais il intègre aussi une stratégie scolaire, puisque, situé légèrement plus au sud que sa résidence principale en location, il offre un accès à un collège mieux réputé. En 1995, elle déménage pour des raisons financières dans plus petit appartement, dépendant du même établissement. Malgré le revenu qu'elle tire de propriété-bailleresse, son loyer pèse trop sur ses finances pour continuer à y vivre : en 2000, elle s'installe avec ses deux enfants âgés de 18 et 15 ans, dans l'appartement dont elle est propriétaire. En quelques années, elle se retrouve contrainte à réduire sa surface à vivre à cause de son divorce, de la faiblesse de ses revenus et de l'augmentation des prix de l'immobilier et contrainte de modifier ses pratiques en raison des transformations de l'offre commerciale.

Contraint également d'adapter certaines de ses pratiques, Nabil présente un rapport au quartier qui se conjugue dans une forme de nostalgie du passé où « il y avait plus d'échanges » et une « solidarité ». L'arrivée de « jeunes » et de « bobos » a, selon lui, bouleversé les équilibres de ce quartier qui reste encore « populaire », mais où il se sent de plus en plus « décalé ». Il explique ainsi que les choses ont véritablement changé il y a environ 5 ans : c'est à la fois un regard de professionnel et d'habitant qu'il offre, sur les transformations des cafés des environs, du haut de son expérience de plus de 30 ans à travailler dans ce secteur. Ses déménagements ont provoqué un premier changement dans ses fréquentations des cafés : le passage d'un logement rue Marcadet marque l'arrêt de la fréquentation d'un café pour un autre, situé plus proche de son nouveau domicile. Mais il a également cessé de fréquenter ce dernier, pour lui préférer celui où nous nous retrouvons pour l'entretien. Il attribue cette fois ce changement à la transformation de « l'ambiance » et au fait que les personnes qui reprennent les cafés dans le quartier à l'heure actuelle font disparaître les comptoirs pour effacer la stigmatisation du « bar » et des populations qui y sont associées. Il s'agit donc ici d'un des derniers « bars » du quartier, encore tenu par un propriétaire de longue date. Les transformations qu'il décrit sont toutefois assez localisées : résidant sur le flanc nord-est de la butte, travaillant rue Marcadet, il constate des transformations que des habitant·es comme Anita, Djibril ou Flavia, résidant plus à l'ouest, ne semblent pas percevoir. Leurs différences de pratiques de quartier – absence de fréquentation des cafés – peuvent aussi expliquer ces différences de perspective.

Le statut de propriétaire protège donc d'une forme d'exclusion directe par le biais du logement, mais les transformations de l'offre commerciale, la présence de certain·es populations dans le quartier peuvent engendrer une marginalisation de ces petit·es propriétaires. Cela les conduit alors à une adaptation de leurs pratiques : modification des lieux d'approvisionnement, changement des habitudes de fréquentation de cafés, moindre présence dans les lieux ou les espaces publics. Cette adaptation des pratiques pourrait mener, à terme, à un repli plus fort sur l'espace domestique et ce d'autant plus pour les personnes seul·es.

Les enquêté·es les mieux positionné·es dans l'espace social ont quant à elles et eux des trajectoires sociales qui les disposent à fréquenter les commerces de proximité, auxquels l'attachement est grand, mais dont la cherté est largement dénoncée. Les pratiques de courses et de loisirs sont alors adaptées aux réalités des ressources, tout en maintenant une fréquentation de lieux et commerces révélateurs des appartenances sociales. Il s'agit de composer entre sorties culturelles dans des théâtres ou cinémas de quartier, fréquentation de librairies ou cafés locaux, tout en alternant entre commerces de proximité et grandes surfaces les moins onéreux·ses

possibles. Ces pratiques étudiées dans le cadre d'un espace social national sont révélatrices de l'appartenance aux classes moyennes et supérieures. Mais par contraste à ce qui observé chez les voisin·es, propriétaires, recevant des ami·es dans de vastes appartements, partant en week-end ou en vacances dans leurs résidences secondaires, dans le cadre d'un espace social local, elles renvoient ces habitant·es à des conditions de vie plus modestes qu'espérées. C'est ainsi que, faisant le choix de rester dans le quartier, au détriment parfois de meilleures conditions qui pourraient être obtenues en partant, certain·es font état d'importants investissements locaux.

L'arbitrage de Bintou ne repose pas sur ses conditions de logement puisqu'elle a obtenu un logement social par le biais de son employeur, mais sur l'acceptation d'une distance sociale passant par l'appartenance ethno-raciale. Comme elle l'explique, les habitant·es du quartier sont d'abord différent·es d'elle par cette caractéristique. Le premier terme qu'elle utilise pour décrire le quartier est celui de « bobo bourgeois ». Invitée à préciser, elle explique qu'il est « calme, agréable à vivre », peuplé par des populations « pas très conformistes, […] un peu socialiste sur les bords », mais qu'il y a quand même « de la mixité, un peu », plutôt représentée selon elle par la « classe moyenne ». Elle décrit un contraste significatif face à ses anciens quartiers : « des endroits très animés, très melting-pot où on a vraiment de tout […] des quartiers populaires où là, on trouve des Africains, des Maghrébins, des Français ». Un « très beau mélange culturel » qu'elle associe toutefois à une moindre sécurité. Elle oppose ainsi une préférence pour la mixité et le mélange de ses anciens quartiers, contrebalancée par la plus grande sécurité et la meilleure qualité de l'éducation dans le nouveau.

Bintou déclare faire ses courses dans des centres commerciaux à l'extérieur de Paris – Aubervilliers ou Bagnolet – et parfois se rendre dans les commerces locaux pour du dépannage, ce qui s'explique sans doute en partie par le fait qu'elle travaille une partie de son temps en banlieue et qu'elle se déplace en voiture. Il lui arrive de fréquenter les restaurants ou bar du quartier, notamment des bars à proximité du Sacré-Cœur ou quelques restaurants. Appréciant la tranquillité d'esprit que lui procure le quartier, elle regrette le XIX^{e} arrondissement pour les souvenirs que les restaurants Africains lui rappelaient et la spontanéité des visites de voisines, qui ne cadre pas avec le « chacun chez soi » et « l'entre-soi » qui caractérise son voisinage.

La réserve simmelienne des habitant·es de la grande ville[792] est donc perçue dans le regard de Bintou comme un attribut de classe et/ou ethnique qui caractérise les bobos ou les bourgeois·es blanc·hes de son nouveau quartier, plutôt que les classes populaires racisées qui fréquentaient

[792] Georg Simmel, *Les grandes villes et la vie de l'esprit - Sociologie des sens*, Paris, Éd. Payot & Rivages, 2013.

l'ancien. L'intérêt qu'elle trouve dans ce quartier – outre son logement – est donc davantage lié à son statut de mère, *a fortiori* dans le cadre de sa famille monoparentale : c'est un rapport spécifique au quartier, qui est construit par et pour les enfants[793]. L'ascension sociale de Bintou et son appartenance ethno-raciale expliquent son rapport ambivalent aux quartiers dans lesquels elle a vécu et dans lequel elle vit, par le prisme spécifique de l'école, prépondérante dans la construction de ce dernier. Elle la considère d'un bien meilleur niveau que les écoles où elle a scolarisé sa première fille et elle structure les relations développées localement. Elle explique avoir conservé davantage de liens avec des personnes extérieures, s'estimant « pas très active, présente dans le quartier ». Elle participe toutefois aux événements qu'organise l'association qui garde sa fille les soirs après l'école et s'investit surtout dans la citoyenneté locale à travers la tenue de bureaux de vote lors des élections – une forme significative d'investissement.

Conserver la centralité que représente Paris implique ainsi pour Gilles un sacrifice quant à la taille de son logement. Sa volonté de rester à Paris s'explique d'une part, pour des raisons administratives : son compagnon est engagé dans des démarches administratives complexes pour son titre de séjour ; d'autre part, en raison d'engagements bénévoles qui l'attachent particulièrement au XVIII^{e} arrondissement, puisqu'au moment où nous nous rencontrons, il est mobilisé pour la campagne d'un député candidat à sa réélection, après avoir été engagé au parti socialiste durant de nombreuses années, et par ailleurs investi comme bénévole dans plusieurs associations locales qui viennent en aide aux migrant·es. Outre ses engagements politiques, Gilles décrit aussi des pratiques de quartier fréquentes dans la bourgeoisie culturelle : courses chez les commerçants de proximité, magasins bios, restaurants et cafés locaux, musées et expositions dans le reste de la ville. Il craint de perdre ces avantages en quittant Paris, constitutifs de son style de vie, même s'il gagnerait en termes de confort dans son logement.

Ses engagements militants et son parcours professionnel ont produit chez Gilles une forte sensibilité à la diversité : il apprécie ce quartier pour le « mélange » qu'il y voit, tout en soulignant les frontières entre certains sous-espaces. Il décrit notamment le contraste entre les habitant·es de la rue Caulaincourt où il ne voit « que des bourgeois » et ses voisin·es, qui sont des représentant·es de la mixité, familles nombreuses, immigré·es de première génération, sans diplôme, locataires. Cette proximité physique avec des personnes moins favorisées ne produit

[793] Clément Rivière, *Leurs enfants dans la ville : enquête auprès de parents à Paris et à Milan*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 2021.

pas de mise à distance : c'est plutôt des plus aisé·es du haut du quartier – qui sont des vecteurs d'exclusion des plus pauvres – dont il se distancie, en raison de ses convictions politiques.

L'investissement de Carine par des pratiques de quartier extensives est une des raisons de sa volonté d'y rester : parmi ces pratiques, on peut mentionner les activités extra-scolaires de ses enfants, mais aussi ses propres activités de loisirs. Les courses sont également structurantes : elle déclare en faire très régulièrement dans les commerces locaux, car elle a « arrêté il y a quelques années déjà les grandes surfaces, les supermarchés ». Au moment de notre rencontre, Carine ne travaille pas : elle est une des chef·fes de file d'une mobilisation concernant la cantine scolaire de l'arrondissement qui lui prend beaucoup de temps et participe également de son ancrage local. Faisant la genèse de cette mobilisation, elle explique avoir constaté avec quelques parents de l'école où étaient scolarisé·es ses enfants, que ces derniers en sortaient « affamés ». Les fins de non-recevoir opposées par la mairie aux premières demandes que le collectif de parents formule conduit ce dernier à prendre une tournure plus combative. Carine décrit la mise en place d'une véritable enquête, relevant presque du journalisme d'investigation et de la campagne de communication de masse. Des photos sont prises des plats servis dans les cantines, les cuisines centrales sont visitées, des informations sont collectées sur le fonctionnement des cantines des autres arrondissements : les parents mobilisé·es développent une expertise reconnue sur le sujet. Le « noyau dur de 3 ou 4 parents » dont elle fait partie entraîne de nombreux·ses autres, crée une pétition et produit une forte mobilisation sur les réseaux sociaux :

> Après on était suivis, en fait, on avait des pages sur les réseaux sociaux, on était suivis par des milliers de parents, la pétition elle est arrivée à 10 000 signatures en 3 semaines, enfin… donc… on faisait des réunions d'information, on avait vraiment des parents de tout l'arrondissement et… et aux commissions, les parents se sont mis à venir, en fait. Parce qu'en fait, la mairie communiquait très peu sur ces instances-là, et on s'est retrouvés à des commissions à 80 parents, alors qu'on était 7 à tout casser depuis des années. […] Surtout, nous dans nos boîtes mail du collectif, on avait des mails de tout l'arrondissement. Sur des problèmes de tout quoi, de quantité, d'enfants pas servis, de qualité… […] On continue d'en recevoir, d'ailleurs. […] on avait même des messages de… en privé de… personnels de l'école, qui nous alertaient, quand les parents… n'étaient pas forcément conscients de tout ça, on avait le relais des écoles hein, des instits… des assistantes maternelles, etc. Et de parents, de parents de tous les quartiers.

Les articles obtenus dans divers journaux nationaux et les milliers de tweets et de likes sur leur page Facebook forcent les pouvoirs publics à considérer leurs revendications. La cantine devient même une thématique centrale pour la campagne des municipales de 2020. Malgré un essoufflement pendant la crise COVID, ainsi qu'une reprise du travail pour Carine à l'issue de cette crise, la mobilisation lui aura permis une forme d'appropriation de quartier venant

compenser le sentiment d'exclusion produit par ses mauvaises conditions de logement. Sa mobilisation permet en quelque sorte de légitimer sa présence dans un quartier où elle se sent de plus en plus marginale, en raison d'un décalage dans ce qu'elle perçoit des styles de vie de ses voisin·es. Bien qu'elle respecte certaines des normes dominantes dans le quartier – notamment quant à ses pratiques d'approvisionnement, sa position socio-professionnelle ou ses activités de loisirs – ses conditions de logement et ses revenus semblent la déclasser localement.

*

L'analyse plus précise des pratiques et rapports au quartier de ces habitant·es permet de discuter l'importance du statut d'occupation dans l'appropriation ou la désappropriation du quartier, au regard de la protection qu'il procure face à l'exclusion résidentielle. Ainsi, des habitant·es présentant des rapports dominés au quartier – dont les raisons objectives, eu égard à leur statut d'occupation, de s'en trouver exclu·es varient fortement – donnent à voir des pratiques qui révèlent des degrés d'appropriation différents, ancrés dans leurs positions et trajectoires sociales. La crainte de l'exclusion ou les arbitrages résidentiels au détriment des conditions de logement peuvent aussi être compensé·es en mettant à profit des ressources sociales à la répartition inégale. Des ressorts économiques – niveaux de revenus, niveaux de loyers, propriété occupante du logement – mais aussi sociaux – appartenance ethno-raciale, niveau de diplôme, position professionnelle, dispositions produites par les milieux d'origines – peuvent être autant de vecteurs qui vont composer les rapports au quartier et encourager des pratiques plus ou moins locales.

CONCLUSION

Dans ce chapitre, nous avons étudié des rapports dominés au quartier, traduits dans des pratiques différenciées, qui sont en fait liées à la diversité des statuts d'occupation et des positions sociales d'habitant·es, situé·es dans le milieu ou le bas de l'espace social local. L'étude de ce dernier permet de mettre en valeur le fait qu'une position considérée comme dominante dans un espace social national, peut se retrouver dominée lorsqu'elle est prise en compte au niveau d'un espace social local.

Ces rapports dominés au quartier s'inscrivent dans les appartenances ethno-raciales, de genre, de classe, d'âge et bien souvent un entrecroisement de ces éléments, qui concourent à leur donner des formes très différenciées. Les trajectoires de locataires du parc social, de propriétaires membres des classes populaires ou moyennes ou de locataires du parc privé plus aisé·es se croisent ainsi dans un espace où elles et ils subissent différentes situations de domination. À travers les quelques pratiques et éléments des styles de vie que ces habitant·es nous ont décrit·es et qu'ils et elles ont dit percevoir chez les autres, nous avons mis en valeur une partie de leurs rapports au quartier. Il s'agit désormais de nous intéresser à celles et ceux qui composent la partie supérieure de l'espace social.

CHAPITRE 10. MANIÈRES D'HABITER ET DE PERCEVOIR LE QUARTIER DES CLASSES SUPÉRIEURES.

INTRODUCTION

« Je dois dire que moi, personnellement, si vous me posiez la question, je me sens pas mal de là… je suis content d'habiter là. Je gagne un peu de sous, dans ma profession, je pourrais habiter dans le XVI^e ou dans le VII^e, j'ai pas envie. J'ai pas envie du tout. Je me sens plus, en termes de personnalité, ma femme aussi d'ailleurs, et mes enfants aussi, on se sent bien de là, voilà. Je sais pas que vous dire de plus. […] ça a gardé un côté un petit peu à part ». Emmanuel s'est installé dans le haut du quartier, rue Simon Dereure, dans un appartement en rez-de-chaussée sur cour à la fin des années 1980, après avoir vécu plusieurs années dans un pays d'Afrique de l'ouest. Il déménage quelques années plus tard, dans un immeuble situé en face du précédent, localisé dans la même rue : tandis que le premier était un des rares immeubles populaires collectifs des environs, son nouvel immeuble, semi-bourgeois en pierre de taille, est plus conforme aux formes urbaines des rues alentour. Les années 1990 marquent pour lui un moment important du point de vue professionnel, puisqu'après avoir obtenu divers diplômes du supérieur long et une expérience professionnelle dans l'informatique, il se lance dans la promotion immobilière, reprenant l'entreprise d'un ami. Issu de la grande bourgeoisie parisienne, originaire de Neuilly, scolarisé dans une institution catholique, et habitué des institutions de la bourgeoisie traditionnelle, telles que chasse à courre ou rallyes, sa trajectoire résidentielle peut sembler étonnante compte tenu de son ancrage en haut à droite de l'espace

social. Malgré sa possibilité d'habiter à d'autres endroits dans Paris, il déclare se sentir bien dans son quartier et revendique son appartenance locale, considérée comme une excentricité dans son milieu d'origine. En fait, ce choix résidentiel est une stratégie de distinction vis-à-vis de la bourgeoisie traditionnelle des beaux quartiers, comme cela a été établi par les travaux d'Anaïs Collet ou de Sylvie Tissot, par exemple[794] : il revendique à travers cette adresse une appartenance à la bourgeoisie progressiste. Si résider dans le quartier est de plus en plus exigeant en termes de capital économique, les prix du logement notamment y étant élevés, cela ne produit pas nécessairement une uniformisation du profil des habitant·es, car celle-ci prend du temps : aussi, coexistent localement plusieurs fractions des classes supérieures.

Il s'agit donc d'interroger quelques manières de vivre dans le quartier des différentes composantes des classes supérieures qui y résident. Quels rapports à la mixité sont perceptibles à travers certaines de leurs pratiques et leurs discours ? Alors que Sylvie Tissot a montré la façon dont les élites progressistes de Boston se servaient de la diversité comme d'une valeur leur permettant de contrôler une partie du peuplement de leur quartier, mais aussi de déterminer quels immeubles peuvent ou non être mis à dispositions de quels types d'habitant·es, et plus largement de renforcer leur contrôle sur l'espace[795], observe-t-on des pratiques similaires ?

L'accès à ces sous-espaces du haut et du bas du quartier n'a pas le même coût financier – en fonction de la période observée – et pas les mêmes effets sur la position sociale, on peut aussi s'interroger sur la manière dont certaines pratiques de ces habitant·es sont aussi en partie modelées par la relative homologie démontrée au chapitre 8. L'objectif de ce chapitre est donc de partir des positions, des trajectoires sociales et socio-résidentielles de membres des classes supérieures, pour analyser quelques pratiques et des rapports à la mixité dans le quartier. Dans un premier temps, nous décrirons des stratégies scolaires. Dans un second temps, nous interrogerons plus largement des discours sur la mixité. Enfin, à partir d'une mobilisation ponctuelle, nous nous demanderons comment réagissent quelques habitant·es à l'occupation populaire de l'espace public, compte tenu de leurs positions sociales.

[794] A. Collet, *Rester bourgeois*, *op. cit.* ; Sylvie Tissot, *De bons voisins : enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*, Paris, Raisons d'agir, 2011, 313 p.
[795] S. Tissot, *De bons voisins*, *op. cit.*

I- FAIRE FACE À LA MIXITÉ À L'ÉCOLE. QUELQUES STRATÉGIES SCOLAIRES DE CLASSES SUPÉRIEURES DU XVIII^{E} ARRONDISSEMENT

Lors de notre rencontre dans un café du quartier à l'automne 2022, l'école est le premier sujet qu'aborde spontanément Samia : il prend une importance considérable dans la structuration de son rapport au quartier. Elle y revient dès la deuxième question de l'entretien, après avoir tracé les limites de son quartier, lorsque nous lui demandons de le décrire : « en tant que parents, ce qui nous intéresse énormément, ce qui nous obstine même… ce qui nous obsède, c'est les écoles ». La rencontre avec des parents d'enfants en âge d'aller à l'école est souvent l'occasion pour eux et surtout pour elles[796] de donner des avis tranchés sur les établissements scolaires du quartier. Les stratégies scolaires dans les quartiers socialement contrastés sont particulièrement cadrées par les membres des classes moyennes et supérieures, ainsi que le montrent déjà des enquêtes menées à Paris[797]. Les parcours scolaires des enfants n'ont pas été abordés seulement avec les parents concernés au moment de notre rencontre : nous sommes aussi revenus sur les choix opérés par celles et ceux qui ont eu des enfants à scolariser dans le quartier. En prenant en compte ces dernièr·es, ce sont vingt personnes – dont treize femmes – qui ont retracé les parcours scolaires de leurs enfants, justifiant les choix opérés, parfois *a posteriori*.

Comme nous l'avons évoqué dans le chapitre 9, les classes supérieures ne sont pas les seules à considérer les écoles dans leurs stratégies résidentielles, mais elles sont moins contraintes que celles des autres classes. Il s'agit ici de revenir sur les choix scolaires opérés par ces membres des classes supérieures, dont les rapports à l'école varient du jeu avec la sectorisation au recours au privé, en passant par la « colonisation » des établissements[798]. De nombreux travaux portent sur l'école, les liens entre stratégies résidentielles et choix de l'école, les impacts de la carte scolaire sur la ségrégation, les choix scolaires des classes moyennes ou bien encore les arrangements des mieux doté·es vis-à-vis de l'école[799]. Il ne s'agit pas ici de venir ajouter une contribution à un champ déjà très riche, dont l'apport serait de fait très limité au regard de

[796] Ce sujet revient plus fréquemment chez les femmes en entretien, sur les treize personnes directement concernées, huit sont des femmes.
[797] Lydie Launay, « Chapitre 10 : Négocier la diversité au quotidien. Des rapports de voisinage et des choix scolaires sous contrôle » dans *Gentrifications*, Paris, Éditions Amsterdam, 2016, p. 325-343.
[798] Agnès Van Zanten, « Chapitre 7 : Déménager ou coloniser le collège du quartier ? Les choix résidentiels et scolaires des classes moyennes et supérieures dans la banlieue parisienne » dans *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 2010, p. 149-167.
[799] Lorenzo Barrault-Stella et Cédric Hugrée, « Maîtriser l'école, instrumentaliser l'État ? Les rapports à l'école et aux institutions publiques dans les classes supérieures », *Politix*, 2020, vol. 130, n° 2, p. 103-135 ; Marco Oberti, *L'école dans la ville. Ségrégation - mixité - carte scolaire*, Paris, Presses de Sciences Po, 2007, 304 p.

l'enquête menée sur l'école, qui n'est pas notre objet de recherche. Nous souhaitons plutôt prendre en compte l'école comme une des dimensions des rapports au quartier et montrer la constitution d'une géographie symbolique des établissements scolaires du quartier[800]. Rappelons au préalable que le XVIII^e^ arrondissement – notamment en raison des contrastes qui le caractérisent – a été dans les années 2000, celui sur lequel les effets de l'évitement scolaire lors de l'entrée en 6^e^ étaient les plus marqués de la capitale[801].

Parmi les habitant·es auxquels nous nous consacrons dans ce développement, onze ont des enfants qui sont actuellement scolarisé·es, trois devront en scolariser prochainement, et six ont scolarisé leurs enfants à une période plus ou moins ancienne. Les stratégies scolaires de ces enquêté·es se déclinent autour de l'évitement ou de l'acceptation de la carte scolaire, mais l'étude plus précise des choix, notamment à travers les établissements choisis ou évités et les trajectoires permet de nuancer la binarité de ces parcours. Ces choix ne sont en fait pas exclusifs les uns des autres : on peut fréquenter l'école publique dans un premier temps, contourner dans un deuxième et recourir au privé en dernier ressort. Les discours recueillis sur les écoles, qu'il s'agisse de parents directement concerné·es ou d'autres personnes rencontrées qui ont pu aborder le sujet, composent un marché scolaire local qui reprend finalement la hiérarchie construite autour du haut et du bas du quartier. Les écoles Constantin Pecqueur (maternelle), Lepic et Mont-Cenis (élémentaires) et le collège Yvonne Le Tac composent le haut de l'offre scolaire publique locale ; les écoles Lamarck (maternelle) et Damrémont (élémentaire) sont situées dans l'entre-deux de la hiérarchie des établissements ; enfin, les écoles Joseph de Maistre (maternelle et élémentaire) et le collège fusionné Hector Berlioz-Antoine Coysevox sont situés au bas de cette dernière. Le projet de collège multi-secteurs a connu des difficultés de mise en œuvre, notamment en raison de mobilisations de parents. Il regroupait initialement trois établissements, Hector Berlioz, dont le recrutement est particulièrement défavorisé, Yvonne Le Tac, situé sur la face sud de la butte, où les familles sont plutôt favorisées, et Antoine Coysevox, plus mixte. Le collège Yvonne Le Tac s'est finalement retiré du projet, qui concerne seulement les deux établissements cités.

On observe en fait un continuum des stratégies scolaires, allant de l'évitement à l'acceptation sous contrôle : pour certain·es, le recours au privé est une évidence, pour d'autres une solution

[800] Le volume 2, annexes chapitre 10 présente les cartes de sectorisation pour l'année 2023-2024, ainsi que la liste des établissements qui ont été évoqués par les enquêté·es en entretien.
[801] Jean-Christophe François, « Évitement à l'entrée en sixième et division sociale de l'espace scolaire à Paris », *L'Espace géographique*, 2002, vol. 31, n° 4, p. 307-327.

qui vient pallier les défauts de l'école publique. De l'autre côté du spectre de l'école, le public est mobilisé quoi qu'il en soit, mais pas dans n'importe quelles conditions : certains parents n'hésitent pas à faire appel à leurs compétences administratives ou à leur connaissance du système scolaire pour demander les sections les plus élitistes ou obtenir des dérogations à la carte scolaire, permettant de ménager leurs valeurs, tout en garantissant des conditions d'études optimales à leurs enfants. Enfin, les derniers parents acceptent la sectorisation scolaire, soit parce qu'elle leur convient, soit parce que des ressources ont été mobilisées en amont pour déménager à proximité d'une école choisie au préalable. Comme pour les enquêté·es d'Agnès Van Zanten, cela dépend largement du volume de capitaux disponibles chez les habitant·es et de la composition de leurs capitaux[802].

1. L'évitement par le recours au privé

La plupart des personnes que nous avons rencontrées présentent un discours valorisant théoriquement l'école publique : leurs pratiques et stratégies scolaires donnent à voir une réalité plus complexe. Les parcours scolaires des enfants font souvent l'objet d'un fort investissement et de revirements. Le recours au privé est rarement assumé en tant que tel pour les enquêté·es, à l'exception de celles et ceux appartenant au pôle privé de l'espace social. Ces dernièr·es ne sont pourtant pas les seul·es à y avoir recours.

En fait, ce sont bien souvent les particularités individuelles des enfants qui sont mobilisées pour justifier le choix du recours à un établissement privé. Emmanuel n'a pas scolarisé son fils à l'école locale : « mon fils, non, il allait à l'école active bilingue qui est dans le VIII^e^ arrondissement, près des Champs-Élysées. Euh… parce que c'est une école que j'avais trouvée… il avait des petites difficultés scolaires, et ils l'ont pris, j'étais content ». Les enfants de son épouse – nés d'un premier mariage – ont à l'inverse fréquenté l'école primaire de la rue Damrémont :

> Ça a pas duré la vie éternelle, hein, c'est-à-dire que quand ils sont arrivés en… seconde, première, terminale, un truc comme ça… […] On les a envoyés chez les Saint-Bidule. […] Jules Ferry, non, ça, ils y sont jamais allés. Mais… comme vous le savez, c'est un sujet essentiel quoi, la carte scolaire, ça c'est un truc… ça obsède les gens !

Les choix scolaires sont justifiés par les difficultés scolaires d'une part, et par le niveau supposé meilleur des établissements privés d'autre part. Même si Emmanuel déclare beaucoup apprécier

[802] A. Van Zanten, « Chapitre 7 : Déménager ou coloniser le collège du quartier ? Les choix résidentiels et scolaires des classes moyennes et supérieures dans la banlieue parisienne », art cit.

son quartier, le niveau scolaire des établissements alentours n'est pas suffisant pour assurer la trajectoire sociale des enfants, pour son épouse et lui, issu·es de milieux bourgeois : le choix des établissements qu'il estime donner les meilleures chances à ses enfants de maintenir leur position sociale est assumé.

On retrouve un autre type de justification chez Marc et Agnès – dont les professions liées aux milieux artistiques et culturels les positionnent plus à gauche de l'espace social – et dont les enfants fréquentent également des établissements privés. Agnès, productrice de films, résidant avenue Junot, a inscrit sa fille dans un établissement Montessori, ce qu'elle justifie par un refus des méthodes de l'éducation nationale. Lorsqu'elle évoque ce parcours scolaire, elle déclare, sur le ton de la plaisanterie « je dois vous avouer quelque chose qui me pèse… » : la valorisation de l'école publique est intériorisée dans la fraction de classe à laquelle elle appartient, si bien qu'avoir eu recours à un système d'enseignement privé pose pour elle un problème face au chercheur, et ce d'autant plus que, après les années dans le système Montessori, sa fille a intégré une école bilingue du XVII^e^ arrondissement. Ce choix scolaire est d'ailleurs attribué au père de sa fille, manière de s'en dédouaner partiellement. C'est dans la même école bilingue que Marc souhaitait inscrire son fils, mais il craignait qu'il ne s'agisse d'un « ghetto de riches » : il a finalement opté pour une école privée catholique de quartier, après avoir rencontré le directeur de l'école publique : alors que, dans son précédent quartier parisien du X^e^ arrondissement, le directeur de l'établissement lui avait déconseillé d'y inscrire son fils, celui de l'école Damrémont lui fait bonne impression. Il choisit néanmoins l'établissement privé, en raison de la semaine de 4 jours proposée dans cette école, l'établissement public fonctionnant sur la base de la semaine de 5 jours. Son fils étant né d'une mère Étasunienne, la famille ayant vécu plusieurs années à Los Angeles, il est important pour lui qu'une journée puisse être consacrée au maintien de son niveau d'anglais. Tandis que Marc, écrivain installé dans le quartier en 2015, dans un appartement qu'il loue à un de ses amis, considère le quartier comme « très divers, très mélangé et assez harmonieux », c'est l'école qui le fait relativiser cette diversité. Sortant une photo de classe de son fils, il la commente :

> Voilà la diversité. Pas frappant hein… pas frappant la diversité. Ah ! Ah ! Un eurasien (*montrant son fils*), ah ! Une métisse, métisse… sans doute métisse… Métisse, eurasien *silence* lui il est plus là… il avait des parents… nord-africains… algériens je crois. Voilà mais bon. Bobo quoi. *Silence*.

Ainsi, même s'il décrit la diversité de son quartier, qui passe selon lui par « des familles avec 3 enfants, des gens qui sont salariés, qui font… des boulots… classiques […] des gens qui sont

free-lance, qui sont sans enfants… », l'école le confronte à une réalité sociale plus homogène. Elle compose une des pratiques de quartier qui expose ou non à la mixité.

Armelle, qui a créé un réseau d'agences immobilières spécialisées dans les biens de luxe, se fait porte-parole du discours sur la dégradation du niveau de l'école publique, qu'elle entend régulièrement chez ses client·es, très dotés en capital économique. Elle considère que l'école est un problème pour ces dernièr·es, rendant le quartier de Montmartre moins attractif. Ainsi, les parents ont recours aux « cours privés sous contrat, parce que c'est mieux tenu […] à Montmartre c'est plus… c'est bobo quoi, c'est très bobo ! Donc ça veut dire qu'il y a pas vraiment de discipline, qu'ils aimeraient qu'il y ait dans certaines écoles ». Elle entend par cela un relâchement des principes éducatifs, un moindre respect des professeurs. Elle n'oppose donc pas sa clientèle aux classes populaires – qui sont en fait trop rares dans l'espace local qu'elle considère – le haut de la butte – et à l'école pour être un réel trouble dans les établissements –, mais met dos-à-dos deux fractions de la bourgeoisie, la gauche et la droite de l'espace social, bourgeoisie traditionnelle et bourgeoisie bohème, à travers les valeurs qu'elle perçoit, notamment dans l'éducation des enfants. Son propre parcours en tant que mère et grand-mère reprend cette analyse : son fils a fréquenté l'école publique locale en primaire, puis elle l'a inscrit dans le privé au collège, sur les conseils de la directrice de l'école. Les enfants de son fils ont suivi un parcours similaire : résidant avenue Junot jusqu'à une période récente, ils fréquenté l'école publique locale en primaire. Puis, leur déménagement dans le XVII^e^ arrondissement a été doublé d'une inscription dans une école privée. Pour ces habitant·es situé·es en haut à droite de l'espace social, les écoles locales – même du haut du quartier – ne sont pas d'un niveau suffisant pour assurer une éduction de qualité : les capitaux disponibles permettent alors aisément de recourir au privé ou de déménager, voire les deux, dans ce cas.

Cependant le recours au privé pour la quasi-totalité du parcours des enfants reste rare parmi les enquêté·es : comme dans d'autres contextes urbains, leurs choix scolaires sont souvent pluriels et évolutifs[803].

2. Contourner la sectorisation. Le sésame de la dérogation contre le dernier recours du privé

Les parcours scolaires évoqués ne sont pas toujours linéaires : parmi les personnes rencontrées, on observe souvent des allers-retours, en fonction des niveaux de scolarisation entre l'école de

[803] Agnès van Zanten, *Choisir son école. Stratégies familiales et médiations locales*, Paris cedex 14, Presses Universitaires de France, 2009, 304 p.

la sectorisation, une école publique obtenue sur dérogation et l'école privée. En fonction des dispositions produites par leurs socialisations, ces choix scolaires sont plus ou moins revendiqués lors des entretiens. Les parents membres ou issu·es du pôle privé de l'espace social sont disposé·es à recourir au privé pour scolariser leurs enfants lorsque le public ne répond pas à leurs attentes[804]. Cependant, la socialisation par le quartier et leur fréquentation d'autres fractions des classes supérieures, mieux dotées en capital culturel qu'économique, rendent ce choix plus difficile à assumer localement que dans d'autres contextes urbains. La socialisation catholique peut aussi s'imbriquer dans ces choix.

Le cas d'Andréa est assez symptomatique de l'enchevêtrement entre des dispositions contradictoires quant au choix de l'école : docteure en musicologie, elle vit avec son époux, maître de conférences en physique, depuis leur arrivée d'Italie en 2010. Au moment de notre rencontre, leurs deux filles sont scolarisées dans l'école publique locale, mais l'aînée entre au collège l'année suivante et ce changement interroge Andréa. Elle souhaite l'inscrire au collège-lycée Balzac, qui propose une section internationale en italien, ce qui lui permettrait de mieux maîtriser sa langue d'origine. Cependant, cette section est sélective et il lui faut trouver des solutions alternatives. Elle en envisage deux : la première est l'inscription sur dérogation au collège Yvonne Le Tac, situé à côté du lieu de travail d'Andréa. Elle refuse en tout cas le collège Coysevox / Berlioz, qui est son établissement de rattachement, en raison de la fusion des secteurs de recrutement, évoquant une « gestion pas top de cette mixité », qui ne lui pose pas forcément de « souci » en tant que telle. Le recours au privé pourrait alors apparaître logique pour cette catholique pratiquante, salariée d'une paroisse, ayant elle-même effectué sa scolarité dans le privé en Italie. Néanmoins, elle considère que l'école publique est d'un bon niveau et apporte une « variété de rencontres », qu'une école catholique ne permettrait pas, malgré le confort pour sa fille d'être entourée de gens « comme elle ». Son rapport à l'école est donc pris dans des contradictions multiples entre attachement religieux, craintes pour l'avenir, valorisation de la diversité, et un haut niveau de capital culturel qui l'ancre plutôt à gauche de l'espace social, expliquant l'incertitude du choix de l'établissement où scolariser sa fille[805].

Des dispositions contradictoires quant au choix de l'école peuvent aussi être retrouvées dans d'autres parcours, moins liées à l'appartenance religieuse, mais davantage aux origines sociales, aux trajectoires professionnelles ou aux ancrages militants. Denis, résidant villa Léandre, scolarise ses enfants dans les années 1980-1990 : leurs premières années sont effectuées dans

[804] L. Barrault-Stella et C. Hugrée, « Maîtriser l'école, instrumentaliser l'État ? », art cit.
[805] Ce doute peut relever en partie d'une certaine mise en scène liée à la situation d'entretien.

le public, dans les établissements de secteur du haut du quartier, écoles Constantin Pecqueur et Lepic. C'est à l'arrivée au collège que les choses changent : envoyé·es au collège Coysevox par la sectorisation, ses enfants y trouvent une ambiance « pas très favorable aux études », en raison « d'éléments un peu agités ». Denis et son épouse optent donc pour un établissement privé situé rue de Clichy. Il désigne des « éléments agités », se référant à des élèves qu'il présume habiter dans les immeubles de logements sociaux – les HBM de la rue Marcadet – situés à proximité immédiate du collège Coysevox. Il considère d'ailleurs qu'il s'agit d'une « enclave un peu turbulente dans ce XVIII^e très policé », dont les enfants sont un peu plus « rebelles à l'école que les autres ». Ainsi la mise en présence de ses enfants avec d'autres dont la relation à l'école ne correspond pas à ce qu'il attend le conduit à recourir au privé, ce qu'on retrouve régulièrement dans les travaux sur les choix scolaires[806]. Cet avocat issu de la grande bourgeoisie – et militant actif chez les écologistes à cette même période – n'a pourtant pas d'état d'âme face à cette solution, qu'il considère comme la meilleure pour assurer la réussite scolaire de ses enfants.

Tandis que l'origine sociale de Denis peut l'aider à accepter le recours au privé – il a notamment connu une socialisation catholique – l'origine de Samia joue en sens inverse. Originaire de la bourgeoisie tunisienne, le recours à un établissement catholique lui apparaît comme « très étrange », mais le niveau des écoles primaires du bas du quartier ne lui convient pas. Elle a pu contourner la carte scolaire à l'école primaire grâce à son beau-père qui possède un studio dans le quartier, sectorisé à l'école Mont-Cenis. Mais cet arrangement mis en œuvre pour éviter l'école Joseph de Maistre n'est plus mobilisable pour le collège, car, d'une manière générale, elle considère que le niveau des collèges publics de l'arrondissement est insuffisant. Elle explique avoir « un problème avec la non-mixité, […] mais dans les deux sens ». Elle justifie cela par une légitimité professionnelle à estimer le « bon » niveau de mixité : après avoir obtenu un diplôme d'école de commerce et occupé des postes de cadres dans le secteur privé, spécialisée dans le marketing digital, elle s'est reconvertie comme institutrice. Le collège privé lui apparaît alors comme un « entre-deux » acceptable, contrairement au collège de secteur. Son regard sur l'école est structurant dans son rapport au quartier et ses perspectives résidentielles : pas entièrement satisfaite par ce recours au privé, elle envisage un déménagement dans un autre

[806] A. Van Zanten, « Chapitre 7 : Déménager ou coloniser le collège du quartier ? Les choix résidentiels et scolaires des classes moyennes et supérieures dans la banlieue parisienne », art cit ; A. van Zanten, *Choisir son école. Stratégies familiales et médiations locales*, *op. cit.* ; A. Collet, *Générations de classes moyennes et travail de gentrification : changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005*, *op. cit.*

lieu, y compris en première couronne, dans une ville telle que Boulogne-Billancourt, où son époux travaille, pour trouver une école publique correspondant à ses attentes.

Celles et ceux plus doté·es en capital culturel qu'économique évitent le recours au privé : ils et elles préfèrent mobiliser des ressources sociales ou faire des choix de filières spécifiques, pour contourner la carte scolaire[807]. Viviane, éditrice retraitée issue de la bourgeoisie industrielle et ayant effectué son parcours scolaire dans des institutions catholiques, décrit le parcours scolaire de ses enfants. Scolarisé·es dans les années 1980-1990 il et elle ont connu les écoles Constantin Pecqueur, Lepic et collège-lycée Jules Ferry, alors que le collège Coysevox était l'établissement de secteur dans lequel elle aurait dû les scolariser. Interrogée sur les raisons de ce choix, elle déclare « on n'avait pas envie parce qu'on est des cons, qu'ils aillent à Coysevox… parce que je sais pas pourquoi, parce qu'on pensait que c'était moins bien que Jules Ferry », tout en expliquant avoir mobilisé un ami qui a pu « pousser un peu » le dossier de son fils. Pas besoin de dérogation pour sa fille, qui choisit le russe en première langue : Jules Ferry est le seul établissement dans les environs à le proposer. Sa réponse est révélatrice de l'intériorisation de la valorisation de l'école publique dans la fraction de classe à laquelle elle appartient, de même que la stratégie de mobilisation du capital social et culturel à travers le choix des options, pour s'arranger avec la carte scolaire.

C'est aussi l'option russe qui conduit une des filles d'Amélie à être scolarisée, au cours des années 2000, dans le même collège-lycée, tandis que ses frère et sœur fréquentent dans un premier temps le collège Coysevox, avant d'intégrer Jules Ferry au moment du lycée. L'expérience de Coysevox n'est pas particulièrement satisfaisante pour elle, en raison de craintes pour la sécurité de ses enfants. Mais le niveau d'exigence des deux établissements a, selon elle, créé des incertitudes sur leurs parcours : son fils a les notes suffisantes pour intégrer Jules Ferry, après le passage difficile à Coysevox ; cependant sa deuxième fille, qui y est déjà inscrite, se voit orientée vers un autre lycée en raison de son niveau insuffisant. Puisqu'en raison des cours de russe, elle devra continuer à fréquenter Ferry, elle finit par obtenir une dérogation pour y rester. Le choix d'Amélie quant à l'école primaire est par ailleurs original compte tenu de la hiérarchie des établissements locaux. La sectorisation lui offre le choix pour ses deux premiers enfants entre Constantin Pecqueur, école du haut du quartier et l'école Ruisseau dans le bas du quartier, qui retient son attention pour la plus grande diversité qu'elle y perçoit. Ce

[807] L. Barrault-Stella et C. Hugrée, « Maîtriser l'école, instrumentaliser l'État ? », art cit.

choix renvoie en fait à la trajectoire sociale d'Amélie : issue d'un milieu social qu'elle qualifie d'« assez populaire », l'entre-soi du quartier semble parfois lui peser.

Attachées à l'école publique et ancrées en haut à gauche de l'espace social, malgré des trajectoires sociales différentes, ces mères mobilisent des ressources et des dispositions différentes pour construire les parcours scolaires de leurs enfants, oscillant entre acceptation de la sectorisation et contournements par le biais de dérogations. Pour d'autres parents, l'établissement public de secteur reste l'évidence, même si la question de l'école peut être très investie et source de stratégies résidentielles.

3. L'école du quartier ou le quartier de l'école ? Sectorisation et stratégies résidentielles

Le recours à l'école publique ou privée est certes lié à l'appartenance à différentes fractions des classes supérieures, mais elle dépend également de l'âge – et donc du niveau de scolarisation – des enfants. On sait par exemple que le passage au collège fait l'objet de modifications des choix des parents[808], comme l'ont aussi illustré certains des cas présentés précédemment. Aussi, les parents qui choisissent au moment des entretiens de scolariser leurs enfants à l'école publique sans dérogation le font sans doute en raison de leurs trajectoires et appartenances sociales, mais probablement aussi en raison de l'âge des enfants.

Émilie, Sandrine, Philippe et Jasmine ont recours à l'école publique du secteur : ces parents vivent rue Damrémont, ont accès à deux écoles maternelles différentes, et à la même école élémentaire. Jasmine et Philippe élèvent ensemble leur fils adoptif, originaire de Tunisie ; tandis qu'Émilie et Sandrine – la seule propriétaire – sont toutes deux mères célibataires d'un enfant. Au moment où nous nous rencontrons, en 2017, les enfants d'Émilie et Philippe et Jasmine – qui vivent dans le même immeuble – sont scolarisés à l'école Lamarck, sur le point d'arriver à l'école Damrémont. La fille de Sandrine a déjà intégré l'école élémentaire Damrémont lors de notre entretien, en 2021, après avoir effectué ses premières années à l'école maternelle Vauvenargues. Il s'agit d'écoles d'entre-deux, ni parmi celles du haut du quartier, les mieux considérées, ni parmi celles qui sont vues comme problématiques par certains parents.

Émilie est très sensible aux questions relatives à l'école : alors que son fils est scolarisé en maternelle, elle suit, par le biais des autres parents d'élèves, le projet de fusion des secteurs de recrutement des collèges Berlioz et Coysevox, par lequel elle est encore loin d'être concernée.

[808] A. van Zanten, *Choisir son école. Stratégies familiales et médiations locales*, *op. cit.*

Regrettant la trop faible mixité des écoles en question, elle finit par s'investir comme présidente de l'association des parents d'élèves de l'école élémentaire. Elle restitue alors les préoccupations des membres de l'association des parents d'élèves, avec des mobilisations très fortes auprès des directeurs et directrices des établissements locaux, des passages à l'école privée de certain·es des camarades de son fils, visant à anticiper l'inscription au collège. Dans le contexte de cette association, elle coorganise l'intervention du chercheur Julien Grenet, qui évalue les projets de collèges multi-secteurs[809]. Ne transigeant pas sur l'inscription à l'école publique, elle se présente comme une des dernières militantes de la mixité parmi les parents qu'elle côtoie et mobilise sa socialisation professionnelle d'urbaniste pour porter cette mixité comme étendard, guidant son choix scolaire. Sandrine présente une vision similaire à celle d'Émilie quant à l'école, avec un degré d'investissement dans les associations de parents d'élèves qui s'est amenuisé, en raison de conflits avec d'autres membres. Fortement mobilisée pendant plusieurs années, elle s'est d'abord concentrée sur les relations avec les pouvoirs publics autour de sujets liés aux bâtiments : ce qui la préoccupe est davantage le niveau d'entretien qu'elle juge insuffisant que des questions de discipline ou de niveau scolaire. Elle répète à de nombreuses reprises qu'il s'agit d'écoles « sans problème », avouant tout de même que la sécurité de sa fille – assurée à ce stade – pourrait être une raison pour elle d'avoir recours à l'école privée. Le travail de ces deux mères n'est pas sans rappeler le militantisme des parents montreuillois qui travaillent à créer l'attractivité des établissements scolaires de leurs enfants : le contexte social et urbain est cependant différent, notamment car ces écoles ne sont pas intégrées au réseau d'éducation prioritaire[810].

Le rapport à l'école et à la mixité présenté par Philippe et Jasmine est différent, en raison des particularités de leur famille : les questions ethno-raciales sont structurantes.

> Philippe : Il y a une… une homogénéité, sans doute de classes, d'origines… tu vois ? C'est un quartier qui est essentiellement blanc. On le voit à l'école tu vois… c'est que des blancs. Et… *silence* je pense que ça tient essentiellement à la… à l'homogénéité sociale, ici les gens ont de l'argent.

[809] Julien Grenet a été chargé de suivre ce projet et de l'évaluer, ainsi que d'autres dans l'arrondissement : son travail a été particulièrement suivi et commenté par certain·es des habitant·es que nous avons rencontré·es. Cette fusion semble représenter une rupture pour certain·es parents du quartier qui souhaitaient scolariser leurs enfants au collège Coysevox mais ont finalement eu recours au privé pour contourner cette réforme qui leur fait peur, selon les dires de certain·es enquêté·es à propos de leurs discussions avec d'autres parents d'élèves. Voir le rapport : Julien Grenet et Youssef Souidi, « Les secteurs multi-collèges, un outil efficace pour renforcer la mixité scolaire. Les enseignements d'une expérimentation menée à Paris. », *INJEP Analyses et synthèses*, juin 2021, n° 49, p. 1-4.
[810] A. Collet, *Générations de classes moyennes et travail de gentrification : changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005*, *op. cit.*

> Jasmine : C'est très… blanc… blanc, bourgeois, français… bon teint quoi. Ouais. Ouais, ouais. *Philippe acquiesce.* J'ai pas du tout l'impression quand je descends rue Damrémont faire mes courses… que y'a… des ethnies différentes, ou des origines différentes, pas du tout. Je trouve ça (*insistant*) très homogène. […] Très français, pour moi je dirais le quartier est très français. Très, très français. Pas du tout cosmopolite… Et d'ailleurs c'est… ouais, on le voit à l'école quoi. On le voit vraiment… à l'école, à la maternelle, y'a que… y'a très, très peu d'enfants de couleur… d'enfants d'origine étrangère, très peu. *Silence*.

Leur vision du quartier est donc marquée par leur expérience de l'école et par leurs origines : leur fils d'origine tunisienne, l'origine libanaise de Jasmine leur font ressentir un décalage vis-à-vis de la population blanche majoritaire.

> On espérait que dans sa classe, dès la première année de maternelle, il y ait un petit peu de mixité pour que justement, il ait pas le sentiment de stigmatisation, et heureusement, y'a un autre… *riant* un petit Marocain, et… et c'est vrai que Paul-Émile […] nous fait des réflexions en nous disant « ben lui et moi on est pareil. On se ressemble, on a les mêmes têtes » et… des fois même il dit « ben ils vont… on va nous confondre, parce qu'on a le même visage », alors qu'ils se ressemblent pas. Ils sont juste de la même… enfin, ethniquement ils se ressemblent. C'est vrai que ça a changé notre rapport au quartier, parce que du coup on a connecté avec les Tunisiens… du quartier, ce qu'on n'aurait pas fait si on n'avait pas eu Paul-Émile. Et donc, par exemple toutes les dames de service, toutes les animatrices, la gardienne de l'école, tous… toutes les Tunisiennes… reconnaissent Paul-Émile et sont attachées à lui.

Leur appartenance de classe les rapproche plutôt du reste des habitant·es du quartier, bien que Philippe qualifie leur métier de « bizarres », lui est écrivain et elle, psychologue, titulaire d'un doctorat, mais c'est à travers l'appartenance ethno-raciale que le couple perçoit le quartier. C'est d'ailleurs cette appartenance qui produit une connivence avec des personnes situées en bas de la hiérarchie sociale, souvent par le biais de l'école ou des commerces. Leur regret du manque de mixité à l'école est toutefois compensé par le côté « calme » et « paisible » du quartier, régulièrement signalé au cours de l'entretien.

Les choix scolaires de ces parents s'expliquent par leurs appartenances sociales et à leurs trajectoires, mais ne mobilisent pas nécessairement de stratégies scolaires, en tout cas pas à ce stade de la scolarité de leurs enfants. D'autres parents, à l'inverse, intègrent dans leurs choix résidentiels des réflexions sur l'école, notamment parce que l'installation dans le quartier est réalisée après la naissance des enfants, tandis que c'est l'inverse dans les cas auxquels nous venons de nous intéresser.

Des choix scolaires différents peuvent conduire à une stratégie résidentielle proche, conduisant à ce quartier en raison de l'école : ils marquent des appartenances à des fractions différenciées

des classes supérieures. Ludovic s'est installé d'abord en tant que locataire dans un atelier d'artiste rue Tourlaque, puis est devenu propriétaire rue Lepic. Il explique que l'école a été un des critères majeurs dans la recherche de son appartement, sélectionnant une école du haut du quartier et une adresse assurant l'inscription dans un collège réputé également. La réputation des écoles lui fait préférer l'appartement de la rue Lepic à d'autres quartiers du XVIII^e^ arrondissement, où il aurait pu acquérir un appartement de plus grande taille. Pour cet ingénieur et consultant en informatique, ayant connu une légère ascension sociale – parents « fonctionnaires », père technicien puis ingénieur à l'INRA et mère infirmière dans le public – l'arbitrage conduit à rogner sur la surface de vie pour privilégier l'école publique du quartier.

Pour Christina, qui est maîtresse de conférences et dont le conjoint est administrateur civil, travaillant en cabinet ministériel, c'est l'installation dans le quartier a été pensée au regard de l'école, mais les écoles du bas du quartier ont été considérées, dans un premier temps, comme de niveau suffisant. Arrivant du XIX^e^ arrondissement, à la porte de Pantin, où l'école « était vraiment pourrie », il s'agissait de s'installer un « quartier sympa » où les « écoles soient correctes ». Déplorant la difficulté d'obtenir des renseignements fiables sur l'école, elle présente un rapport plus critique aux réputations et plus érudit que Ludovic, qui s'inscrit bien dans sa trajectoire professionnelle. C'est une amie ayant réalisé des ateliers dans l'école Joseph de Maistre qui lui a recommandé et elle a consulté avec attention les comptes-rendus de Julien Grenet sur le collège multi-secteurs. Il reste un sujet de préoccupation pour sa fille qui souffre d'un handicap cognitif, mais son fils qui souhaite un apprentissage renforcé des langues pourra aller dans ce collège de secteur, qui a créé des options destinées à « séduire les gens comme [elle] »[811]. Inscrit·es dans la gauche de l'espace social[812], bien doté·es en capital culturel et suffisamment doté·es en capital économique, Christina et son conjoint ont pu mobiliser une stratégie résidentielle et scolaire basée sur l'acquisition de renseignements objectivés sur les établissements locaux – par la lecture de rapports de recherche et les conseils d'une amie ayant côtoyé l'établissement en tant que professionnelle – et un déménagement depuis un autre arrondissement de Paris. Cette stratégie a donc combiné capital culturel et capital social, ainsi que, dans une moindre mesure, un capital économique suffisant pour se loger dans un appartement de location d'environ 90m^2, suffisamment spacieux pour leur famille de quatre

[811] À ce sujet, voir la thèse suivante : Manon Pothet, *Mixité sociale dans la ville et à l'école : ségrégations territoriales et inégalités scolaires à Paris*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction d'Agnès Van Zanten, Sciences Po, Paris, en cours.

[812] Christina ayant écourté l'entretien, nous n'avons pas été en mesure d'obtenir des éléments sur ses origines sociales et celles de son conjoint.

personnes, loué 2 600€ par mois. Leur choix des écoles du bas du quartier contrastent cependant avec le choix de Ludovic, mieux doté en capital économique, dont la stratégie est passée par des renseignements plus subjectifs par le biais de ses voisin·es, et par un déménagement au niveau local à travers l'acquisition d'un logement situé de telle sorte que son fils puisse intégrer les écoles du haut du quartier.

*

Ces stratégies sont à inscrire dans les trajectoires des enquêté·es et dans les particularités locales : les écoles à éviter pour les un·es sont les bonnes écoles pour les autres, ce qui révèle des attentes vis-à-vis de l'école très différentes. Malgré une certaine homologie entre la situation géographique des écoles et leur réputation – les écoles du haut sont les meilleures, celles du bas, les moins bonnes, correspondant aussi à la répartition spatiale des populations les plus et les moins favorisées – on constate que certains parents jugent les bonnes écoles insuffisantes ou les mauvaises écoles suffisantes. Le choix de l'établissement a des conséquences sur le rapport au quartier : d'une part, car il donne à voir un certain visage du quartier qui n'est pas le même selon qu'on fréquente une école du haut ou du bas du quartier, une école publique ou une école privée ; d'autre part, car il fixe certaines pratiques du point de vue physique, il ancre dans tel ou tel sous-espace du quartier, qui lui-même participe de la perception de la mixité. C'est aussi le cas d'autres pratiques, qui entraînent la fréquentation de certains sous-espaces davantage que d'autres et construisent un rapport différent à la mixité.

II- VOIR OU NE PAS VOIR LA MIXITÉ.

« C'est des quartiers qui sont quand même encore assez mixtes » (Émilie, urbaniste, locataire, rue Damrémont), « ce côté-là, je trouve qu'il y a une belle mixité » (Aïda, en recherche d'emploi, propriétaire, rue Lamarck), « un quartier qui garde, dans une certaine mesure, une certaine mixité » (Denis, avocat à la retraite, propriétaire, villa Léandre), « une diversité sociale assez marquée » (Stéphane, ingénieur reconverti dans l'œnologie, propriétaire, rue Damrémont), « c'est un quartier qui a un bon équilibre […] le côté… socialement mixte » (Christina, professeure des universités, locataire, rue Joseph de Maistre) : l'intégration de la mixité parmi les valeurs à défendre parmi les classes supérieures[813] entraîne la production d'un discours mutuel sur le quartier comme espace mixte. Comme dans d'autres contextes urbains, l'image du village est fréquemment mobilisée, pour souligner notamment l'interconnaissance entre les habitant·es[814]. La description de cette mixité, sa valorisation concrète à travers des discours et des pratiques viennent nuancer l'idée selon laquelle ces habitant·es l'apprécient toutes et tous : leur définition est différente et leur confrontation directe à cette mixité n'est pas la même selon les sous-espaces du quartier qui sont habités et fréquentés, ce qu'on sent d'ailleurs poindre dans les quelques extraits précédents. Les habitant·es du haut du quartier tendent à observer un entre-soi au niveau micro-local, mais, mobilisant une délimitation plus large du quartier, les autres sous-espaces leur apparaissent comme mixtes. Les habitant·es du bas du quartier sont, à l'inverse, davantage concerné·es par une diversité sociale plus grande dans leur voisinage. Les habitant·es de longue date regrettent la disparition progressive des classes populaires et des artistes qui caractérisaient le quartier. Âges, types de métiers, typologies de ménages ou échelles géographiques sont ainsi mobilisées pour décrire ce qu'est la mixité. Plusieurs enquêté·es, notamment à travers la comparaison qu'ils et elles opèrent avec d'autres quartiers de l'arrondissement soulignent la faible diversité ethno-raciale de leur quartier. Si la bipartition entre gauche et droite de l'espace social peut servir de grille de lecture pour analyser ces rapports différenciés à la mixité, elle ne saurait suffire : comme pour le rapport à l'école, le rapport à la mixité dans le quartier est différent selon les appartenances sociales et professionnelles, mais aussi selon les trajectoires sociales et résidentielles. Notre propos se décline ainsi autour de deux visions de la mixité qui composent trois déclinaisons des rapports à la mixité. Il y a celles et ceux qui disent leur quartier mixte, le revendiquent et le valorisent :

[813] S. Tissot, *De bons voisins*, *op. cit.*
[814] Yankel Fijalkow (ed.), « Chapitre 6 : Construction et usages de la notion de quartier-village. Village de Charonne et Goutte d'Or à Paris » dans *Le quartier : enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, Éditions de la Découverte, 2007, p. 75-85 ; S. Corbillé, *Paris bourgeoise, Paris bohème*, *op. cit.*

cela passe bien sûr par les populations, mais aussi beaucoup par les caractéristiques urbaines du quartier. Par contraste, il y a celles et ceux qui décrivent davantage l'entre-soi : il s'agit alors soit de le dénoncer car on le trouve un peu trop fort ; soit au contraire de dénoncer certaines formes problématiques de mixité.

1. Une mixité valorisée visible dans la matérialité urbaine, les caractéristiques sociales des voisin·es ou les échelles

Les habitant·es qui sont issu·es des milieux les plus favorisés, socialisé·es dans les beaux quartiers sont souvent celles et ceux qui prennent particulièrement en compte l'aspect urbain du quartier pour en décrire la diversité. Se référant à leur enfance passée dans les XVI^e^, XVII^e^ arrondissements ou des villes bourgeoises de la banlieue parisienne, Maxime (rue des Saules), Jérémy (rue Caulaincourt) ou Christophe (avenue Junot), louent ainsi la diversité locale, qui passe notamment par les caractéristiques des immeubles. Les appartements sont moins grands, les plafonds sont moins hauts, les prestations des immeubles sont moins haut-de-gamme. C'est donc en référence à l'habitude des constructions bourgeoises que le quartier est caractérisé comme mixte : ces habitant·es issu·es des beaux quartiers fabriquent une homologie entre habitant·es et habitat, qui passe aussi par leurs pratiques. La fréquentation de la crèche ou de l'école, notamment, les met en présence de populations plus diversifiées que celles qu'ils avaient l'habitude de côtoyer dans leurs quartiers d'origine. N'ayant connu que des espaces résidentiels bourgeois, ce quartier représente le plus diversifié de leur trajectoire résidentielle jusqu'alors. Ces habitant·es habitent pourtant le haut du quartier (IRIS GC10 et GC11), dont les caractéristiques sont très proches des quartiers de l'ouest parisien, comme nous l'avons montré dans les chapitres 1 et 7. La référence à la présence des artistes ou de populations plus « bohèmes » que dans leurs anciens quartiers de résidence viennent compléter la description : la manière de se vêtir et d'interagir des habitant·es du quartier est différente des codes bourgeois qu'ils ont connus.

Stéphane et Sandra, également originaires de quartiers bourgeois et de familles aisées, vivent rue Damrémont, dans la partie située au nord de la rue Marcadet, la moins valorisée, reprennent cette même rhétorique, dans un espace qui est toutefois statistiquement plus mixte que le haut du quartier et dont la forme urbaine est assez différente : la mixité est, là encore, présentée à travers l'organisation matérielle des immeubles, la composition et la taille des logements. Mais leur vision de la diversité ne s'arrête pas à cela : ces formes urbaines produisent selon eux un

peuplement « très divers […] artistes pour beaucoup. Intergénérationnel et une diversité sociale aussi, assez marquée » (Stéphane). Sandra, quant à elle, le décrit ainsi :

> Dans le quartier, oui, c'est des gens très différents de moi. Enfin, moi, je suis seule sans enfant… dans le quartier il y a des familles, des seniors… non, non, le quartier pour moi c'est… au sens large. […] je trouve que c'est des gens… tout le monde me ressemble pas, non, c'est assez varié. C'est ce que je vous disais quoi, c'est à la fois métissé, varié, en termes d'âges, en termes de…

Son enfance passée dans un appartement familial situé à proximité de la place des Ternes, auprès de ses deux frère et sœur et de ses parents, père cadre dans l'immobilier commercial et mère au foyer, lui a donné à voir un type d'habitat plus homogène et plus luxueux que celui qu'elle observe dans le quartier ou dans son immeuble. Par ailleurs, en tant que femme célibataire sans enfant, la présence de familles est pour elle un des éléments qui la différencie de certain·es habitant·es et qui vient composer une des facettes de la mixité. Stéphane et Sandra ne fréquentent pas l'école, qui n'est donc pas un lieu qui peut leur donner à voir la diversité : c'est à travers les passant·es de la rue et les caractéristiques matérielles des immeubles qu'il et elle caractérisent leur quartier comme mixte. Un peu plus au sud, dans l'entre-deux que représente le cœur de la rue Damrémont[815] et les plus petites rues qui en sont proches, les typologies d'immeubles – présence d'un immeuble sur cour, par exemple – certaines pratiques ou caractéristiques expliquent aussi les discours sur la mixité.

Émilie (rue Damrémont) en propose une vision très marquée par sa pratique professionnelle d'urbaniste : elle a intégré cette injonction qu'elle applique dans son travail, qui passe à la fois par les échelles, mais aussi par ce qu'elle entend par ce terme. Parisienne d'origine, elle a grandi dans le XV^e^ arrondissement et fréquente beaucoup Ménilmontant, où résident actuellement ses parents. Installée dans son logement en 2006, elle décrit « des situations très différentes entre les petites rues de la butte Montmartre, les quartiers assez chics autour, jusqu'à la Goutte d'Or très populaire » et, interrogée sur ce qui compose la mixité qu'elle décrit, sa réponse commence par la question de l'âge, par contraste avec d'autres quartiers qu'elle fréquente, comme Ménilmontant, où elle ne voit que des gens dans « la même tranche d'âge ».

[815] Nous entendons par cela la partie sud comprise entre le cimetière de Montmartre et la rue Marcadet, la partie de la rue où sont concentrés les commerces de proximité, où la circulation est à sens unique et où les immeubles sont les plus homogènes et marqués par l'architecture semi-bourgeoise. Il s'agit de ce que les agences immobilières désignent comme le « haut-Damrémont ». La partie nord de la rue, de la rue Belliard à la rue Marcadet, ouverte avant la partie sud, est moins valorisée, davantage marquée par le renouvellement urbain (notamment au nord de la rue Ordener).

D'autres habitant·es du bas du quartier, installé·es dans les années 2000, et venant souvent de la face sud de la butte ou du IXe arrondissement mobilisent leur trajectoire résidentielle pour comparer la mixité de leur quartier actuel – où l'acquisition d'un appartement a été possible – et la disparition de la mixité dans leur quartier précédent – les Abbesses ou le IXe –, radicalement transformés et uniformisés par les processus de gentrification commerciale[816]. Irène (place Jacques Froment) parle d'un quartier « où il y a du melting-pot, où c'est un peu mélangé au niveau socio-culturel […] c'est un quartier un peu populaire, quand même, artiste », tout en rappelant qu'il s'agit du « bon XVIIIe », donc un espace où la mixité ne menace pas les positions sociales des habitant·es, en raison d'un ordre social établi par les classes moyennes et supérieures et faiblement remis en cause[817]. Elle oppose cela au changement de la face sud de la butte, « devenue plus bobo », où les « boutiques un peu désuètes » et les librairies ont été remplacées par des « boutiques de fringues ». Un discours identique est présent dans les propos de Brigitte (rue Lamarck) sur son ancien quartier des Abbesses, contrastant avec l'actuel, où elle s'est installée en 1996 et où elle trouve :

> Des jeunes ménages qui viennent d'arriver avec des bébés, des enfants, de différents âges, des ados, des vieillards… donc il y a un mélange. […] Y'a pas de gens riches, ni de gens pauvres. Vous voyez, il n'y a pas les extrêmes dans cet immeuble, et même dans le quartier, je crois que c'est un quartier moyen.

Elle désigne alors l'avenue Junot et le haut du quartier comme un autre espace, qui lui, accueille des « gens très riches ». L'homologie entre espace social et espace physique au niveau local est donc perçue par les habitant·es et revient régulièrement à propos de la mixité. Emmanuel (rue Simon Dereure) ou Denis (villa Léandre), issus de la bourgeoisie considèrent leur espace immédiat – alentours de l'avenue Junot – comme un espace bourgeois, contrastant malgré tout avec les lieux où ils ont vécu plus jeunes. Leur fréquentation régulière d'autres espaces de l'arrondissement, notamment les alentours de la mairie pour les courses, mais aussi la face sud de la butte pour des loisirs ou des promenades participe à construire l'image d'un quartier diversifié, davantage que pour les quelques enquêté·es précédent·es. Par ailleurs, plus éloignés de leurs pratiques mais présents dans leurs discours, les quartiers de l'est comme la Goutte d'Or et Marx Dormoy participent également à ce processus de catégorisation passant par la variation des échelles : le quartier immédiat est bourgeois, le quartier pris dans une acceptation plus large est divers. C'est aussi la question matérielle qui vient alimenter cette observation, ainsi que les

[816] Sharon Zukin, « Urban Lifestyles: Diversity and Standardisation in Spaces of Consumption », *Urban Studies*, 1 mai 1998, vol. 35, nº 5-6, p. 825-839.
[817] Jean-Yves Authier, « Les pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité », Paris, Plan urbanisme construction et architecture, 2004.

changements considérés sur le long terme, pour ces habitants installés depuis 30 ou 40 ans. La différence architecturale entre le quartier des Abbesses et le leur est souvent soulignée. Mais ce sont aussi l'écart des prix des commerces de bouche des rues Lepic ou Caulaincourt et ceux de la rue du Poteau, à proximité de la mairie ; la couleur de peau des passant·es et habitant·es des quartiers de l'est ; ainsi que les transformations des commerces et des populations vivant sur la face sud de la butte qui permettent à ces habitants de donner à voir des échelles et des temporalités de la mixité, tout en expliquant que celle-ci est menacée.

L'âge, les caractéristiques urbaines des immeubles, quelques éléments du style de vie, et surtout les étapes résidentielles passées produisent donc les critères de mixité de ces habitant·es. Ces éléments ne sont pas absents des discours plus mesurés des habitant·es sur la diversité, mais c'est davantage la question ethno-raciale qui vient structurer leurs visions.

2. Un entre-soi bourgeois et blanc dénoncé par certain·es, apprécié par d'autres

Plus rares sont les habitant·es qui insistent plutôt sur l'entre-soi local, mais compte tenu de leurs caractéristiques sociales, leur perception de cet entre-soi est différente. La confrontation de différentes fractions de la bourgeoisie, donnant à voir des styles de vie et des valeurs contrasté·es est ainsi relativement récurrente. Amélie, scénariste, résidant rue Simon Dereure, évoque, un quartier bourgeois divisé en deux : habité par « un côté vieille France », « ces gens qui sortent habillés le dimanche, toujours cravatés » d'une part, et des « personnes moins âgées », qui votent plus à gauche et ont troqué « le poulet [rôti du] dimanche » pour « l'apéro entre copains », d'autre part. Ses pratiques de courses ou de sorties la conduisent essentiellement dans les rues autour de son domicile et sur la face sud de la butte : elle navigue dans des sous-espaces où les classes supérieures sont largement majoritaires. Par ailleurs, l'origine sociale d'Amélie explique qu'elle ait été particulièrement marquée, à son installation dans le quartier, par la présence de la « bourgeoisie vieille France », inexistante dans le grand ensemble de la banlieue lyonnaise où elle a passé son enfance.

Cette cohabitation entre différentes franges de la bourgeoisie se retrouve également dans le discours de Grégory (rue Caulaincourt), kinésithérapeute, installé dans le quartier en 2005. Il distingue ainsi une bourgeoisie familiale, traditionnelle et discrète qui possède une partie du patrimoine immobilier du quartier ; une autre plus fortunée et plus décomplexée dans son rapport à l'argent, liée au monde du cinéma et des affaires ; enfin, une dernière plus artistique et bohème, « bobo », de laquelle il se sent plus proche. Ces populations sont selon lui réparties

dans différents sous-espaces du quartier, rue Caulaincourt pour la première, avenue Junot pour la seconde et rue Damrémont et rue Francœur, à proximité de la Fémis et renvoie aux différents espaces résidentiels qu'il a connus. Il s'est installé seul rue Francœur, dans un petit appartement et réside actuellement rue Caulaincourt dans un appartement de 80m^2 acheté avec son ex-compagnon, situé dans immeuble appartenant à la bourgeoisie immobilière qu'il décrit, non loin de l'avenue Junot où il observe d'autres types d'habitant·es. Il décrit aussi un quartier « très peu mixte » ethniquement, s'appuyant sur l'homologie locale, et expliquant qu'il faut « passer la rue Ordener, au-delà du square Carpeaux », c'est-à-dire le bas du quartier, pour observer de la diversité ethnique. Il poursuit ainsi :

> C'est un quartier très blanc. […] C'est pas un quartier où il y a beaucoup d'Espagnols, où il y a beaucoup de Portugais, où il y a beaucoup de Chinois, où il y a beaucoup de Maghrébins… Après oui, t'as Château-Rouge […] mais là, pour le coup, pour ça fait pas partie de mon quartier.

Soulignant l'absence d'immigration au niveau micro-local, il expose notamment la différence avec Château-Rouge ou la Goutte d'Or, où l'absence de mixité est inverse, selon lui, mais aussi à Ménilmontant où il a pendant quelques années possédé un studio qu'il mettait en location. Interrogé sur d'éventuels regrets quant à cette absence de diversité, il répond :

> C'est très ambivalent, parce que… de prime abord, comme ça, je te dirais oui, c'est un regret… et en même temps, c'est confortable de vivre dans des quartiers bourgeois, en fait. Dans des quartiers bourgeois qui sont pas encore une fois ampoulés, c'est-à-dire que c'est un quartier bourgeois qui a plein de petits restos sympa, plein de commerces. Il y a beaucoup de vie, mais c'est quand même un peu de l'entre-soi.

La question ethno-raciale est également au cœur de la définition que donnent Véronique, éditrice, Philippe, écrivain, et Jasmine, psychologue, résidant respectivement rue Armand Gauthier et rue Damrémont, quand il et elles sont interrogé·es sur le quartier.

Elles et il pointent l'absence de diversité ethnique. Véronique – elle-même blanche – souligne le fait de vivre dans un quartier blanc, après avoir décrit « un vieux quartier typiquement parisien, petit-bourgeois ». Ayant grandi dans le X^e arrondissement et assisté en tant qu'habitante des XI^e et IX^e arrondissements à des transformations urbaines majeures, elle souligne que le quartier est « entièrement blanc, alors que dès qu'on s'éloigne un peu, il est beaucoup plus mélangé ». Dans la famille de Jasmine et Philippe, origines ethniques et trajectoire résidentielle – Philippe a vécu plusieurs années à Ménilmontant, qu'il désigne comme « plus mixte, plus cosmopolite » et Jasmine comme « populaire » – aiguisent leur perception de la ville à travers les rapports sociaux de race, davantage que d'autres habitant·es.

Ces habitant·es, situé·es en haut à gauche de l'espace social, ont également des pratiques de quartier localisées autour des rues Damrémont et Lamarck où se trouvent de nombreux commerces de proximité, ainsi que, plus ponctuellement, sont amené·es à fréquenter des commerces ou restaurants sur la face sud de la butte – quartier des Abbesses. Leur présence ponctuelle dans d'autres quartiers plus éloignés du leur – par exemple pour aller à la piscine, située rue des Amiraux, pour Philippe et Jasmine, ou pour faire le marché rue Ordener pour Véronique – est une des rares occasions leur donnant à voir davantage de diversité ethnique. La fréquentation de différents sous-espaces du quartier, en fonction des pratiques, donne donc à voir différentes facettes du quartier ou des quartiers : la question des échelles peut aussi être mobilisée pour décrire l'entre-soi, par contraste avec d'autres sous-espaces.

À l'opposé de ce discours qui se contente de l'entre-soi ou le regrette, des habitant·es plus proches de la bourgeoisie traditionnelle tiennent des propos beaucoup plus critiques notamment vis-à-vis de la mixité ethnique. Françoise (avenue Junot), formée en tant qu'avocate, est aujourd'hui directrice des affaires juridiques d'une multinationale. Elle commence par dépeindre un certain entre-soi local et interrogée notamment sur le logement social, elle exprime une opinion tranchée sur la mixité, qui selon elle, a une vertu positive mais n'est pas appliquée dans les politiques du logement menées actuellement :

> Il faut mixer justement ! La mixité c'est ça, pas juste mettre des populations subsahariennes. C'est pas non plus… ça devient plus un mixage, ça devient… Je connais des immeubles où y'a que des subsahariens, du sol au plafond. Du premier au dernier. C'est pas normal. […] Vous avez ça dans plein de quartiers ! Donc ils recréent des zones de non-droit. On va dire des zones qui sont pas mixées. Mixité oui, mais la vraie quoi ! […] Je pense d'ailleurs que l'intégration ça devrait pas être que des immeubles comme ça, sociaux, mais des immeubles mixés, vous voyez ? […] C'est pas de l'intégration où vous mettez que des subsahariens dans des constructions.

Elle désigne ouvertement l'origine géographique subsaharienne et les différences culturelles trop marquées comme productrice d'une mixité gênante, qu'on retrouve de façon plus euphémisée chez Thierry. Résidant avenue Junot, ce dernier a effectué sa carrière dans la haute fonction publique, naviguant entre diplomatie et culture. Agrégé d'arts plastiques, diplômé d'un doctorat, son rapport à l'État est, comme nous le montrerons dans le chapitre suivant, particulièrement représentatif d'un ancrage en haut à gauche de l'espace social, comme on peut le deviner à travers sa carrière. Il présente en fait un rapport ambivalent à la mixité. Interrogé sur le regret qu'il pourrait ressentir quant au départ de ses voisin·es les plus modestes du quartier, il répond en soupirant :

> Moi quand c'est une mixité pas gênante… ça me gêne pas qu'il y ait une mixité sociale. J'aime bien qu'il y en ait pour tous les goûts, quoi, et surtout pour tous les portefeuilles, ça me gêne pas. Quand c'est des mixités euh… où les gens n'ont pas du tout les mêmes mœurs, ça me gêne un peu plus. Pas la même culture, suivez mon regard *rit*, ça me gêne un peu plus. C'est tout. Alors, j'aimerais pas non plus que les bobos dont on parlait, cette partie… *évoquant la partie est du quartier, les environs de la rue Ramey*, les jeunes, viennent ici.

L'utilisation du vocabulaire de la gêne est particulièrement notable : même si la mixité dans l'absolu est considérée comme acceptable deux formes sont ici mises en avant et désignées comme problématiques. La première, pointée par euphémisation et sous-entendu est la mixité « culturelle », qu'on peut comprendre notamment comme la mixité ethno-raciale. La seconde renvoie à deux éléments qui caractérisent les « autres » ainsi désigné·es : il s'agit d'une part de leur âge – les « jeunes », face à cet enquêté qui approche 70 ans – mais aussi des styles de vie et des pratiques qui se cachent derrière le terme « bobos », dont Thierry estime faire plus ou moins partie à un autre moment de l'entretien. Il pointe plus précisément les pratiques festives et l'utilisation de l'espace public par les terrasses éphémères des bars et restaurants qu'il déplore, notamment en raison des nuisances sonores qu'elles provoquent. Ainsi la mixité dénoncée l'est, d'une part, pour ce que sont les autres – leur culture – d'autre part, pour ce qu'ils et elles font – leurs pratiques. Ses caractéristiques sociales et sa trajectoire permettent de mieux comprendre son positionnement : né dans un pays de l'ancienne Afrique occidentale française en 1955, ses parents vivent plusieurs années dans plusieurs anciennes colonies françaises et lui-même effectue une partie de sa carrière au Kenya, il a donc expérimenté une différence « culturelle » en tant qu'expatrié, dont les statuts tendent à reproduire des relations néocoloniales[818]. Investi dans les enjeux de politique locale, il a été candidat sur une liste MoDem aux élections municipales de 2020 dans la ville du sud où il réside officiellement et passe environ la moitié de son temps, expliquant avoir toujours « navigué entre deux eaux, pas très marqué politique ». Par ailleurs, son conjoint exerce comme cadre dirigeant dans une des *majors* de la production musicale, dirigeant la branche musique classique de l'entreprise. Fréquentant régulièrement les festivals de musique classique et d'art lyrique, auxquels ils sont invités, s'agissant de « milieux [qu'ils] connai[ssent] bien », mais aussi les opéras et salles de spectacles, Thierry et son conjoint sont de fervents collectionneurs d'art contemporain, des œuvres occupant de nombreux espaces de leur logement de plus de 150m^2, composé de trois ateliers d'artiste réunis. Régulièrement en voyage, passant plusieurs mois de l'année chez une

[818] Saba A. Le Renard, *Le privilège occidental. Travail, intimité et hiérarchies postcoloniales à Dubaï*, Paris, Presses de Sciences Po, 2019, 272 p. Voir aussi le numéro des *Cahiers d'études africaines*, « Mobilités et migrations européennes en (post) colonies », n°221-222, 2016, dirigé par Michel Peraldi.

amie au Brésil, le style de vie du couple est marqué par des pratiques caractéristiques des classes dominantes[819]. Par l'appartenance professionnelle du conjoint, par leurs pratiques culturelles, leur style de vie, ils sont proches de la bourgeoisie traditionnelle. Mais par sa carrière effectuée dans la haute fonction publique, son niveau de diplôme et la spécialité de son doctorat en esthétique, son orientation sexuelle, dans une certaine mesure son lieu de résidence parisien, Thierry peut aussi être rapproché de la bourgeoisie progressiste. Aussi, ce rapport ambivalent à la mixité s'explique sans doute par cette position qui navigue entre différentes fractions des classes supérieures.

*

Comme le dit Denis, « la mixité, c'est assez relatif » : c'est-à-dire que les âges, les couleurs de peaux, les niveaux de revenus supposés, les styles de vie devinés, les manières de pratiquer l'espace public, peuvent être des marqueurs de différenciation faisant produire un certain type de discours sur la mixité. Bien qu'elle soit globalement considérée comme un idéal à défendre et encourager, certain·es habitant·es reconnaissent aussi le confort qu'apporte l'entre-soi. Voir ou ne pas voir la mixité est en partie lié à la position – c'est-à-dire l'adresse – dans l'espace du quartier – celles et ceux du haut du quartier la voient moins que celles et ceux du bas. Mais les trajectoires socio-résidentielles entrent en compte également : pour celles et ceux qui n'ont connu que les quartiers bourgeois, la matérialité du quartier apparaît comme éloignée de leurs espaces de socialisation, par sa diversité. À l'inverse, pour celles et ceux qui ont connu des quartiers populaires, des quartiers marqués par l'architecture moderne ou bien qui sont originaires de milieux ruraux ou périurbains, la matérialité du quartier renvoie à d'autres perceptions. Le regard sur les populations est, quant à lui, le produit des appartenances et trajectoires sociales, combiné à un jeu d'échelles dans la définition du ou des quartiers. La fréquentation des rues par certaines populations est aussi une occasion d'observer de la diversité sociale ou ethnique. Cependant, cette présence est parfois remise en cause par des habitant·es des classes supérieures, qui dénoncent l'atteinte à leur cadre de vie et mobilisent leurs capitaux en réaction.

[819] Pierre Bourdieu, *La distinction : critique sociale du jugement*, Paris, Éditions de Minuit, 1979, 670 p ; M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot, *Voyage en grande bourgeoisie*, *op. cit.*

III- RÉAGIR FACE À UNE OCCUPATION POPULAIRE DE L'ESPACE PUBLIC

En janvier 2013, un groupe d'habitant·es adresse un courrier au commissaire principal de l'arrondissement, accompagné de signatures des résident·es des environs de la place Casadesus. Ce courrier dénonce la présence et les activités d'un groupe de jeunes qui s'installe sur la place en question :

> Nous sommes habitants de la rue Simon Dereure, de la place Casadesus ou de l'allée des Brouillards et désirons porter à votre connaissance les faits suivants.
>
> Depuis plusieurs mois, un groupe de jeunes a pris l'habitude de s'installer au bout de l'allée des Brouillards, […] ils se sont livrés à différents actes qui n'ont pas été réprimés : tapages nocturnes, rodéos en deux roues dans la rue, trafics, menaces […]
>
> Depuis quelques temps, ils se montrent de plus en plus violents[820].

Le conflit autour de l'usage de cet espace public produit une mobilisation micro-locale, dans ce sous-espace du quartier où les habitant·es sont particulièrement privilégié·es[821]. Un groupe d'habitant·es, membres des classes supérieures, vise ainsi à lutter contre une appropriation de l'espace public qui cause des nuisances dans son environnement préservé, à travers le recours aux pouvoirs publics. Nous allons dans un premier temps décrire le contexte de cette pétition en précisant qui sont les signataires que nous avons rencontré·es. Puis nous exposerons les positionnements différenciés des enquêté·es quant aux stratégies à mettre en œuvre, au-delà de la pétition, face à ce qui est considéré comme une occupation problématique de l'espace.

1. Dénoncer des mésusages de l'espace public à travers une pétition

Au cours de l'enquête, Amélie évoque les nuisances que produit une « bande de jeunes » installée sur la place Casadesus. Si cette évocation est d'abord faite sur le ton de l'anecdote, répondant à une question sur les possibles tensions observées dans le quartier, la rencontre avec d'autres habitant·es du même immeuble permet de comprendre qu'une mobilisation a été

[820] Courrier adressé au Commissaire principal du XVIII^e^ arrondissement, 25 janvier 2013, archives privées.

[821] Les adresses des personnes concernées sont situées dans GC11, qu'Edmond Préteceille classe dans le type SBE, qui renvoie aux espaces de l'élite dirigeante, plus précisément de la bourgeoisie à prédominance de chefs et cadres d'entreprises, particulièrement représenté dans les arrondissements de l'ouest de Paris et des villes bourgeoises de la banlieue ouest, telles que Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Saint-Cloud, Rueil-Malmaison, Sèvres, Saint-Germain-en-Laye, Le Vésinet. Edmond Préteceille, *La division sociale de l'espace francilien*, Paris, Observatoire Sociologique du Changement - Sciences Po & CNRS, 2003. On compte dans ces rues des maisons individuelles ou de vastes appartements des années 1930, style Art Déco, dont les prix moyens à l'acquisition s'élèvent à 16 650€ du m^2 au cours des dernières années. Ce chiffre est calculé à partir de 19 transactions mentionnées sur la base DVF, entre 2018 et 2023. La surface moyenne des logements en question s'élève à 96m^2, pour un prix moyen d'environ 1,85M€.

conduite à propos de cette occupation de la place, dont les habitant·es des immeubles alentour subissaient des conséquences. Au-delà des nuisances produites, l'enjeu semble être l'occupation de l'espace, la légitimité ou non de la présence sur place. Cette question a déjà été traitée vis-à-vis d'autres populations : la confrontation aux sans-domicile fixe à Paris, par exemple, donne à voir mises à distance symbolique, et mobilisations pour les faire partir, car leur présence remet en cause la sécurité, la qualité de vie et la morale du quartier ou de la rue[822].

Emmanuel, l'enquêté décrit en introduction du chapitre, est à l'origine de la pétition signée par des voisin·es pour faire cesser les nuisances causées par ces jeunes. Ce promoteur immobilier issu d'un milieu particulièrement aisé, décrit la façon dont il s'est investi, dans une posture qui oscille entre valorisation de l'action individuelle et euphémisation du conflit. Il explique que « tout le monde avait peur, un peu… ils étaient un peu dangereux quand même hein… un petit peu, pas beaucoup, mais… j'ai participé plus ou moins à des bagarres », puis enchaîne son récit en évoquant la pétition qu'il est allé faire signer « dans tous les coins de la rue ». Même s'il signale régulièrement la faible dangerosité de ces « mômes », il pointe tout de même de régulières dégradations de scooters, mais aussi des agressions.

Les pratiques des jeunes décrites par les enquêté·es – pratique du football, petits trafics, consommation de cigarettes et de cannabis, bagarres, écoute de musique tard le soir – sont à rapprocher des sociabilités populaires de rue, décrites par les travaux qui s'intéressent aux bandes[823]. Au-delà des nuisances effectives que certaines de ces pratiques peuvent produire pour les habitant·es – notamment la dégradation de leurs biens matériels, comme les scooters – c'est l'utilisation de l'espace public selon des normes de classes et de race qui est au centre des enjeux, conduisant à la pétition. Ce dernier met à notre disposition des documents qui permettent d'en faire la genèse. Le premier courrier est daté du 25 janvier 2013, adressé au commissaire principal de l'arrondissement et à l'adjointe au Maire chargée de la Prévention et de la sécurité, également conseillère du maire d'arrondissement, chargée de la prévention et de la tranquillité publique. Décrivant l'installation des jeunes qui « n'avait au début rien d'anormal », le courrier liste ensuite des pratiques qui n'ont pas été « réprimé[e]s […] Mettant ainsi cette zone en coupe réglée ». L'occupation de l'espace public par ces jeunes passe donc d'une situation qualifiée de « normale » – renvoyant ainsi aux valeurs d'ouverture et de

[822] Marie Loison-Leruste, « 23 - Éloigner les indésirables » dans *L'intégration inégale*, Paris, Presses Universitaires de France, 2014, p. 413-427.
[823] Marwan Mohammed, *La formation des bandes. Entre la famille, l'école et la rue.*, Paris, Presses Universitaires de France, 2011, 468 p.

tolérance que prônent les habitant·es rencontré·es – à une situation qui fait basculer la place en zone de non-droit, désormais inaccessible. Évoquant l'escalade progressive des violences, le courrier évoque « la dernière agression », lors de laquelle des « habitants de la rue ont reçu des coups qui ont été à l'origine de deux dépôts de plainte et d'une incapacité de travail », concluant que ni les touristes, ni les habitant·es du quartier ne sont en sécurité et suggérant une rencontre au commissariat. Le 11 février, l'adjointe répond en expliquant avoir pris contact avec le commissaire et les éducateurs spécialisés.

Insatisfait·es des premières réponses, les habitant·es adressent un nouveau courrier aux services concernés, le 26 avril : suite aux agressions, les relations se sont encore envenimées, conduisant les jeunes à brûler un scooter. Insistant sur la bonne coopération entre habitant·es et équipes de policiers, la lettre décrit aussi l'état de santé préoccupant du voisin agressé. À travers les courriers, on voit comment ce groupe d'habitant·es et notamment Emmanuel qui est l'interlocuteur privilégié de la police, manie efficacement la rhétorique et les arguments d'autorité qui permettent d'obtenir l'attention de l'institution.

Des réunions sont organisées, auxquelles participent une dizaine de personnes, dans un café du quartier et des documents de « suivi de la pétition » sont adressés à ses signataires. Le premier évoque l'enjeu spatial de façon particulièrement claire, à travers la formule « la bande reprend petit à petit le contrôle de son territoire » : le groupe d'habitant·es, qui avait réussi à reprendre contrôle de son espace grâce aux premières interventions de police, craint de le reperdre. Le second document est un compte-rendu qui suit le rendez-vous obtenu au commissariat : il commence par la mention d'une concession faite par le groupe, qui exprime sa conscience de la situation privilégiée de son quartier de résidence. Ici encore, le travail de valorisation de la police et l'expression d'une conscience des problèmes rencontrés par l'arrondissement dispose les interlocuteur·trices à écouter d'une oreille plus attentive les demandes formulées par les habitant·es. Les demandes en question sont : une présence policière soutenue, une surveillance accrue du square environnant, la mise en place de caméras et le suivi des agresseurs. Les réponses apportées par les équipes du commissariat semblent satisfaire les habitant·es, puisque le compte-rendu se conclut par la mention d'une présence quotidienne de policiè·res, ayant conduit à une disparition à ce stade de la bande. L'unité de façade que présentent les signataires de la pétition peut en fait être questionnée compte tenu des discours recueillis en entretien sur les nuisances que peuvent causer ces jeunes.

2. Des réactions différenciées à la présence des jeunes

Les voisin·es que nous avons pu interroger à cet égard présentent des réactions différenciées à la présence des jeunes dans cet espace, ainsi qu'aux nuisances provoquées. Ces réactions sont en partie liées à des appartenances à des fractions des classes supérieures différentes, ainsi qu'à leurs origines sociales. Néanmoins, la position dans l'espace physique de l'immeuble explique aussi le degré d'investissement différencié. Emmanuel est en effet concerné par les nuisances à double titre, jour et nuit, puisqu'il travaille dans un bureau et dort dans une chambre donnant sur la rue. De ce fait, il n'hésite à faire appel à la police, sur laquelle il tient toutefois un discours critique lors de l'entretien :

> Y'a pas assez de flic pour sauter sur chaque jeune qui fait une connerie… c'est comme ça et puis c'est tout hein ! En même temps… ben c'est bien dommage, c'est bien regrettable, mais qu'est-ce que vous voulez faire ? […] faudrait des budgets. Mais même des budgets… vous doublez le nombre de policiers, vous faites quoi ? […] Est-ce qu'on a vraiment envie d'un pays où y'a deux fois plus de policiers ? Ben moi j'en suis pas sûr, personnellement, vous voyez ?

Alors que les courriers adressés à la police font l'éloge du travail de ses petites mains, Emmanuel, qui déclare voter à gauche, décrit comme un « original » par sa famille dont les opinions politiques sont opposées aux siennes, présente un rapport plus ambivalent à l'institution. Il y a recours pour défendre les intérêts locaux, mais ne considère pas que la multiplication du nombre de policiers résolve les problèmes.

Amélie, scénariste, est sa voisine d'immeuble. Elle s'est installée rue Simon Dereure avec son conjoint en 1995, dans un premier appartement en location, avant de déménager au sein du même immeuble dans un appartement plus spacieux : le couple y a élevé ses trois enfants. Revenant sur son milieu d'origine, elle précise qu'elle vivait avec sa mère et sa sœur dans un « immeuble en bord de périphérique » à Villeurbanne, en banlieue de Lyon, tout en expliquant que l'emploi occupé par sa mère à la Sécurité sociale les positionnait plutôt dans le haut de la hiérarchie sociale locale. Issue d'un milieu de petites classes moyennes, seule diplômée du supérieur court parmi les enquêté·es mentionné·es dans ce chapitre, son milieu social d'origine est bien différent de ceux de ses voisin·es. Si elle évoque les jeunes à travers les nuisances occasionnées, sa description de la situation euphémise en fait la conflictualité des relations. « Exaspérée » par la situation elle ne mentionne toutefois pas sa signature de la pétition : dormant dans une chambre sur cour, ce qui lui pose problème – plus que les nuisances nocturnes – est la saleté laissée par les jeunes. Elle se dit également hésitante quant au recours à la police, tout comme Viviane, elle aussi signataire de la pétition.

Cette dernière, éditrice à la retraite, réside comme locataire avec son époux – créateur de mots croisés pour un quotidien national – dans le même immeuble qu'Amélie et Emmanuel, depuis 1980. Le couple y a élevé ses deux enfants. Elle explique se refuser à appeler la police pour gérer ces troubles : « je suis incapable d'appeler les flics parce qu'il y a des jeunes qui font du bruit dans la rue », ce qui la différencie de certain·es de ses voisin·es, résidant allée des Brouillards, mais aussi d'Emmanuel, dont elle partage pourtant l'origine sociale. Issue de la bourgeoisie industrielle de Saint- Étienne, elle considère s'être construite en opposition au modèle proposé dans le cadre de sa famille et de sa scolarité. Même si Viviane est plus diserte qu'Amélie sur les jeunes, elle semble plus détachée de la situation. Comme cette dernière, elle note qu'ils sont moins présents qu'auparavant, mais surtout, le fait de dormir également dans une chambre donnant sur la cour la préserve d'une partie des nuisances nocturnes ; et sa présence régulière dans sa résidence secondaire renforce son détachement. Elle exprime en fait un discours teinté de misérabilisme sur ces jeunes, qu'elle imagine « mieux que chez eux, où ils doivent vivre dans des appartements qui sont pas très sympathiques », expliquant possiblement une partie de sa position.

Quelles que soient les postures tenues en entretien vis-à-vis des jeunes et de l'institution policière, les ressources de ces habitant·es leur permettent de mobiliser à leur profit les différents ressorts des institutions publiques, comme c'est le cas dans d'autres contextes comme l'école ou le tribunal[824].

Par ailleurs, au-delà de la position des chambres des enquêté·es, les exposant différemment aux nuisances nocturnes, ce qui est dénoncé quant aux pratiques des jeunes et les manières d'y faire face individuellement semble également différencié, notamment au regard du genre. Tandis que les hommes, Emmanuel, le voisin agressé ou encore le conjoint d'Amélie dénoncent la dégradation des biens matériels et l'insécurité et entrent en conflit – incluant une confrontation physique – avec les jeunes, les femmes dénoncent davantage la saleté que laissent ces groupes dans l'escalier ou sur la place et leurs pratiques déviantes face aux normes de bonne conduite dans l'espace public, à savoir la consommation d'alcool et de drogue.

En fait, la question de la sécurité est présente, mais elle apparaît dans l'adaptation des pratiques spatiales : Viviane explique « ne pas passe[r] le soir par l'aller des Brouillards » et « fai[re] le tour par l'avenue Junot », craignant la consommation d'alcool qui pourraient rendre les jeunes

[824] Lorenzo Barrault-Stella et Alexis Spire, « Introduction. Quand les classes supérieures s'arrangent avec le droit », *Sociétés contemporaines*, 2017, vol. 108, nº 4, p. 5-14.

dangereux. Flavia[825], la gardienne de l'immeuble évoquée au chapitre 9, évite de passer à deux reprises par l'allée des Brouillards pour sortir les poubelles d'un immeuble qu'elle a en charge et fait également un détour par l'avenue Junot pour ne croiser les jeunes qu'une seule fois. Elles expliquent aussi toutes deux échanger parfois avec les groupes, sous réserve qu'il ne s'agisse que de garçons, Viviane explique « moi je passe, ils me disent "bonjour Madame", alors je réponds "bonjour" avec un grand sourire ». Flavia déclare quant à elle « il faut répondre [aux] jeunes aussi […] il faut donner bonsoir, ils aiment ça ». Son appartenance aux classes populaires immigrées la place en fait dans une posture délicate : au premier rang des victimes des nuisances de la part des jeunes, qui s'asseyent sur les fenêtres de sa chambre la nuit, elle considère néanmoins la pétition comme irrespectueuse et refuse de la signer, en raison d'une certaine proximité sociale. Elle dénonce ainsi l'attitude de ses voisin·es qu'elle considère comme agressive vis-à-vis des jeunes. Pour autant, elle met en œuvre une stratégie de lutte contre les nuisances : elle renverse de l'eau sur le bord de la fenêtre pour les en chasser. En retour, ils lancent des coups de pieds sur ses volets qu'elle n'ouvre jamais, y compris en journée. Elle entretient ainsi un flou sur la taille de son logement, car les jeunes semblent avoir du respect pour les deux autres fenêtres qu'ils identifient comme sa loge.

Le hasard de l'enquête permet aussi d'observer par ailleurs un point de vue différent sur la situation et remet au centre du propos les rapports de classe et de race. Laurence, évoquée au chapitre 9, est la mère d'un des jeunes membres de la bande et décrit leurs habitudes :

> Samson et toute sa bande de copains […] squattaient l'allée des Brouillards […] ils se mettaient là, ils écoutaient un peu de musique, ils buvaient des bières, ou ils fumaient en général, et toutes les maisons qui sont de l'autre côté, […] les gens qui habitent là, ils sont pas pauvres, hein. Mais alors c'était marrant, parce qu'il y avait des réactions différentes, parce qu'il y avait ceux qui les agressaient et donc ceux-là, en général, ils en tenaient pas compte et puis il y avait ceux qui étaient plus sympa, qui essayaient de dialoguer, qui disaient « ben là, moi je rentre chez moi, j'aimerais bien avoir un peu de calme, machin et tout » et là, ils en tenaient compte, parce qu'on leur demandait gentiment […] Et par contre, quand ils étaient dans ce coin-là, qui était dans le coin huppé du XVIII^e^, ils avaient droit à des contrôles de police, mais quelques fois les mêmes qui les contrôlaient 3 ou 4 fois dans la journée. […] Et puis mon fils avait un copain qui s'appelait Hamza et qui habitait Saint-Ouen […] Ils l'ont contrôlé et puis ils lui ont dit « mais toi tu n'es pas d'ici tu n'as rien à faire là, t'as pas à venir dans le XVIII^e^, voilà » donc t'avais pas ta place. Parce que c'est le XVIII^e^ bourgeois, donc t'es Arabe, tu es de Saint-Ouen, retourne dans ton truc. […] Mais ils étaient contrôlés sans arrêt […] pour

[825] Flavia n'est évidemment pas membre des classes supérieures, mais la comparaison avec les réactions de ses voisin·es permet de pointer des différences liées à la classe et au genre.

> leur faire comprendre qu'ils avaient pas à être là, parce qu'en plus la bande de potes de Samson, c'était des noirs et des Arabes, c'était… c'était bien cliché.

L'appartenance ethno-raciale des jeunes est passée sous silence par les habitant·es signataires de la pétition, puisque « l'expression publique des préjugés raciaux » est condamnée par la bourgeoisie progressiste[826]. Laurence considère au contraire que cette question des rapports ethno-raciaux est au cœur de la tension autour de l'utilisation de cet espace public, et pose la question de la légitimité à en disposer, du droit à être là, compte tenu de ses caractéristiques ethno-raciales[827]. L'intervention de la police vise alors à rappeler l'ordre social, non par la répression de la délinquance à proprement parler, mais par un jugement arbitraire sur les personnes légitimes à rester dans cet espace. Jugement s'opérant par les caractéristiques ethno-raciales et le non-respect des normes officieuses qui régissent cet espace public.

*

Les nuisances décrites par les habitant·es des alentours de la place Casadesus, produites par une bande de jeunes, les concernent de façon différenciée, selon leur position spatiale, notamment dans les immeubles. La question ethno-raciale – largement passée sous silence – est également au cœur du conflit qui se joue autour de cet espace public : il s'agit de mettre fin à des nuisances causées par l'occupation populaire de jeunes racisé·es dans un espace public particulièrement favorisé. Mais le rapport à ces jeunes ne peut être présenté de façon univoque : comme dans les travaux de Bruno Cousin, le droit de venir profiter d'un espace privilégié n'est pas remis en cause par toutes et tous les habitant·es[828], en fonction de leurs caractéristiques sociales.

[826] S. Tissot, *De bons voisins*, *op. cit.*, p. 136.
[827] Ce point est aussi souligné, dans un autre contexte socio-spatial, par les travaux de Bruno Cousin. Voir par exemple Bruno Cousin, « Les habitants des quartiers refondés face à l'injustice spatiale. Refuser, ménager et détourner la critique », *Communications*, 2016, vol. 98, nº 1, p. 81-94.
[828] *Ibid.* ; Bruno Cousin, « Les quartiers refondés des Hauts-de-Seine et l'entre-soi des cadres d'entreprise », *Savoir/Agir*, 2013, vol. 24, nº 2, p. 49-52.

CONCLUSION

Qu'il s'agisse d'une valeur convoquée dans une optique de distinction, qu'il fasse l'objet d'une critique ou de l'indifférence, le rapport à l'altérité – ethnique et sociale – peut être considéré comme un point d'observation pertinent pour décrire et analyser la diversité des trajectoires et appartenances sociales et les manières d'habiter et de percevoir le quartier des classes supérieures. Ce chapitre a dressé un tableau – partiel – des différences qui pouvaient exister dans ce rapport à l'altérité au sein des différentes fractions de classes supérieures qui résident dans le quartier.

Nous avons ainsi décrit des stratégies scolaires qui, malgré un attachement presque toujours déclaré à l'école publique, donnent à voir des rapports plus ambivalents à l'école : la géographie symbolique des établissements scolaires épouse celle des rues, c'est-à-dire que les écoles du haut de la butte sont mieux considérées que celles du bas. Nous avons observé un continuum allant de la fréquentation de l'établissement de secteur en passant par l'évitement, la dérogation ou le recours au privé, montrant que la valorisation de l'idée de mixité est, dans la pratique, plus complexe. Le fait de parler de la mixité, de la voir ou de ne pas la voir est beaucoup lié à la position dans l'espace du quartier, mais aussi, et surtout, des trajectoires socio-résidentielles qui précèdent. En effet, les habitant·es issu·es des milieux aisés, que les parcours résidentiels ont surtout conduit à habiter les beaux quartiers « voient » souvent plus de mixité que celles et ceux ayant vécu dans des espaces plus mixtes ou plus populaires. Les questions d'âge, de forme urbaine, les différences subtiles entre fractions des classes supérieures mais aussi l'appartenance ethno-raciale sont centrales dans la perception de la mixité. C'est également cette dernière qui ressort de façon sous-jacente, en plus des normes sociales acceptables pour faire usage de l'espace public, dans la réaction à la présence d'une bande de jeunes dans un sous-espace particulièrement favorisé du quartier. Les questions de maîtrise et d'appropriation de l'espace sont aussi celles qui sous-tendent, à une échelle plus fine, l'analyse présentée dans le chapitre suivant.

CHAPITRE 11. QUAND DES MEMBRES DES CLASSES SUPÉRIEURES S'APPROPRIENT DES IMMEUBLES.

INTRODUCTION

« Nous, on représente la moitié, donc tout de suite notre voix a beaucoup de poids, vous voyez ? Alors effectivement, […] ça créé quelques problèmes. Surtout si on n'est pas d'accord, par exemple. […] On peut bloquer certaines choses ». Annick Séquoia décrit les relations avec ses copropriétaires dans le cadre d'une ancienne monopropriété construite par son grand-père, sur laquelle la famille a conservé un fort pouvoir de décision, car elle en est encore la plus importante propriétaire. Son poids dans la copropriété lui permet alors de peser sur les décisions de transformation de l'immeuble : il lui octroie un pouvoir sur ce micro-espace. Ce pouvoir peut néanmoins être menacé par d'autres copropriétaires. Bien qu'elle ne soit inégalement partagée, la capacité d'appropriation de l'espace des groupes sociaux est stratégique, comme l'ont montré de nombreux travaux. Qu'il s'agisse de contrôler les espaces publics et leurs fréquentations pour la bourgeoisie progressiste[829], de se mobiliser pour défendre des lieux préservés pour la grande bourgeoisie[830] ou bien à l'inverse de ralentir les processus de gentrification par la simple présence populaire dans la rue[831] ou encore d'utiliser le lieu comme

[829] S. Tissot, *De bons voisins*, *op. cit.*
[830] Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, *Les ghettos du Gotha : comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Paris, Seuil, 2007, 294 p.
[831] Anne Clerval, « L'occupation populaire de la rue : un frein à la gentrification ? L'exemple de Paris intra-muros. », *Espaces et sociétés*, 2011, vol. 144-145, nº 1-2, p. 55-71.

ressource dans le cadre d'une centralité populaire[832], s'approprier un espace signifie pouvoir en tirer certains profits. Des échelles plus fines font aussi l'objet de processus d'appropriation par les groupes sociaux. À l'échelle du logement, les travaux d'histoire du logement populaire ont montré comment les normes bourgeoises s'imposaient progressivement dans les espaces intérieurs pour éduquer les classes populaires et policer leurs mœurs[833]. Plus récemment, dans le cadre de la rénovation urbaine des années 2000, Pierre Gilbert a prouvé le bouleversement que constituait la cuisine ouverte pour les ménages des classes populaires et comment ce dispositif architectural entraînait une recomposition des modes de vie, donc finalement une ingérence dans la vie privée par l'imposition d'un dispositif spatial par le haut[834]. En dehors des travaux de David Lepoutre[835], l'échelle intermédiaire que constitue l'espace semi-privé des immeubles est moins fréquemment étudié : les parties communes, les règles qui les régissent, les transformations qu'elles subissent sont peu analysées. Pourtant, il s'agit bien d'espaces que les habitant·es peuvent s'approprier, en fonction de leurs statuts d'occupation notamment, mais aussi d'un travail d'appropriation. C'est à des exemples d'appropriations habitantes pour transformer ou contrôler les immeubles que s'intéresse ce chapitre. Il vise ainsi à se demander comment certain·es habitant·es du quartier parviennent à imposer des décisions à leurs voisin·es dans le cadre des immeubles dans lesquels ils et elles résident. Quelles sont ainsi les ressources mobilisées pour faire entendre sa voix et surtout la rendre prédominante face à celle des autres, qu'il s'agisse de définir les travaux à prioriser dans les parties communes d'un immeuble ou bien de porter sa patrimonialisation ? Quelles caractéristiques des immeubles et des habitant·es permettent ces formes d'appropriation ultra-localisées ?

Dans un premier temps, nous montrerons comment certain·es habitant·es sont en capacité de s'approprier les instances de gestion des immeubles où ils et elles résident, notamment au détriment d'héritièr·es de la bourgeoisie immobilière. Dans un second temps nous montrerons ce qu'un processus de patrimonialisation d'un immeuble donne à voir des stratégies de distinction – les manières légitimes d'habiter et de protéger le patrimoine – et des rapports à l'État de ses habitant·es.

---

[832] Collectif Rosa Bonheur (ed.), *La ville vue d'en bas : travail et production de l'espace populaire*, Paris, Éditions Amsterdam, 2019.

[833] D. Voldman, « Éduquer les locataires. Un mandat historique du logement social », art cit ; M. Eleb et A. Debarre, *Architectures de la vie privée*, *op. cit.*

[834] Pierre Gilbert, « Troubles à l'ordre privé. Les classes populaires face à la cuisine ouverte », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2016, vol. 215, nº 5, p. 102-121.

[835] D. Lepoutre, « L'immeuble, mode d'emploi. Devenir de l'habitat haussmannien », art cit ; D. Lepoutre, « « Histoire d'un immeuble haussmannien ». Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois », art cit.

I- S'APPROPRIER LES INSTANCES DE GESTION DE L'IMMEUBLE.

Compte tenu de la forte concentration de la propriété dans notre quartier d'étude au début du XX^e siècle, la monopropriété – ou ses vestiges – y est encore relativement commune. À l'échelle de la ville de Paris, la monopropriété des personnes physiques et sociétés civiles immobilières a perdu de son importance, mais malgré sa diminution évidente, elle représente encore environ 21 % du parc d'immeubles dans les arrondissements périphériques parisiens et 24 % dans le XVIII^e arrondissement : les travaux de Patrice de Moncan ont le mérite d'approcher ces évolutions à travers des éléments chiffrés[836]. La méthodologie est cependant peu explicite : les bases de données mobilisées sont en majorité produites par un cabinet de conseil privé dont l'auteur est le dirigeant, un seul tableau de données est issu de l'INSEE, l'enquête n'étant pas mentionnée. Notre enquête nous a conduit à rencontrer 20 habitant·es d'immeubles concernés sur une soixantaine d'entretiens, vivant dans 11 immeubles différents, sur une totalité d'une quarantaine d'immeubles, soit un tiers des habitant·es et un quart des immeubles enquêté·es[837]. La monopropriété a donc structuré cette recherche, dont les limites géographiques ont notamment été posées vis-à-vis de l'action constructrice des trois familles d'investisseur·ses régulièrement évoquées.

Posséder un immeuble en monopropriété est évidemment une source de revenus, mais implique de faire face à des frais d'entretiens qui peuvent être importants : au cours des années de l'après Seconde Guerre mondiale, les immeubles parisiens sont souvent très mal entretenus, ce qui est dénoncé par les représentant·es des propriétaires comme une des conséquences du blocage des loyers des années d'entre-deux-guerres[838]. La faiblesse des loyers empêcherait l'investissement pour l'entretien de l'immeuble. Dans ce contexte, la copropriété est d'abord créée par la loi du 30 juin 1938[839], précisant ensuite ce qui relève des parties communes, les obligations d'entretien, ainsi que la manière dont les charges sont réparties entre les copropriétaires : « proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divises de l'immeuble eu égard à

[836] Patrice de Moncan et Gilles Ricour de Bourgies, *Que vaut Paris ? : histoire et analyse de la propriété immobilière*, Paris, Les éditions du Mécène, 2013 ; P. de Moncan, *A qui appartient Paris ?*, *op. cit.*
[837] Nous ne prenons en compte ici que les immeubles détenus par des personnes physiques ou des sociétés civiles immobilières, excluant les logements sociaux, détenus par des propriétaires uniques, les bailleurs sociaux.
[838] Loïc Bonneval, « Le contrôle des loyers empêche-t-il l'investissement dans l'immobilier ? », *Métropolitiques*, 12 octobre 2011.
[839] Journal officiel de la République française. Lois et décrets (version papier numérisée) n° 0152 du 30/06/1938, Légifrance.

leur étendue et à leur situation ». Peu mise en pratique avant la Seconde Guerre mondiale, c'est en fait à partir de la loi du 10 juillet 1965 qu'elle se développe de façon significative.

Les enjeux financiers varient en fonction de la typologie des immeubles, qui entraînent des différences dans les dépenses engagées ; et en fonction des configurations dans les rapports de force de l'assemblée générale de la copropriété. Comme dans l'immeuble étudié par David Lepoutre, les intérêts des héritièr·es monopropriétaires et ceux des propriétaires ordinaires peuvent alors s'opposer ou converger. Dans deux articles, l'auteur montre notamment comment l'ancienne famille monopropriétaire se retrouve progressivement mise en minorité par des habitant·es dont le capital économique est supérieur à celui des personnes installées dans l'immeuble de longue date, qui sont parfois devenues propriétaires de leurs appartements, et étaient des allié·es des propriétaires historiques. Il explique ainsi comment niveaux de revenus, styles de vie et visions de l'immeuble s'affrontent et qui l'emporte finalement, dans cet immeuble haussmannien du Xe arrondissement[840]. Nous avons observé des configurations proches de celle décrite dans ces articles, mais notre enquête permet de les comparer et de les replacer dans un contexte local. Notre propos vise ainsi à montrer que les propriétaires historiques tentent de conserver au maximum leur pouvoir sur les immeubles, d'une part ; et que la prise de pouvoir de la bourgeoisie progressiste peut s'effectuer seulement lorsque le jeu d'alliances lui est favorable et quand l'immeuble présente des possibilités de transformation.

1. Quand les propriétaires historiques luttent pour conserver patrimoine et influence

Au cours de l'enquête, les habitant·es vivant dans les immeubles encore détenus en monopropriété soulignent l'enjeu pour les familles propriétaires de « reste[r] maîtres de leur moulin »[841]. L'objectif est ainsi de ne pas diluer le patrimoine, de ne pas vendre, et, si la vente est finalement la seule solution envisageable, il s'agit de vendre à la découpe pour conserver une majorité de l'immeuble et pouvoir continuer à décider de son avenir. C'est à la fois une façon de conserver un pouvoir symbolique, mais surtout de garder un contrôle des dépenses. Amélie est locataire d'un appartement appartenant à la famille Noyer pour sa résidence principale, mais elle a fait l'acquisition d'un studio situé dans l'immeuble en face, dans un immeuble où la famille est encore présente. Elle explique que les échanges entre copropriétaires

[840] D. Lepoutre, « « Histoire d'un immeuble haussmannien ». Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois », art cit ; D. Lepoutre, « L'immeuble, mode d'emploi. Devenir de l'habitat haussmannien », art cit.
[841] L'expression est utilisée par Claudine, qui a acquis un appartement dans un des immeubles de la famille Noyer.

laissent entendre que la famille Noyer tâche de toujours conserver la majorité dans les immeubles pour « faire passer ce qu'[elle] veu[t] ».

Annick Séquoia confirme la particularité des relations dans le cadre d'immeubles qui appartenaient en totalité à sa famille et qui ont été en partie cédés. Les entretiens menés auprès d'elle laissent voir la préoccupation pour la famille Séquoia de conserver une capacité de décision dans l'immeuble, qui passe essentiellement par la conservation d'un nombre suffisant d'appartements ou de lots, traduits dans les tantièmes. Ce maintien d'une part majoritaire de la propriété permet alors de bloquer les décisions des nouveaux et nouvelles copropriétaires, et de conserver le pouvoir sur l'espace. Pour autant, les relations entre héritièr·es ne sont pas forcément linéaires : les mésententes, voire les alliances avec d'autres copropriétaires peuvent alors mettre en péril la conservation du patrimoine familial. Le vote de travaux, par exemple, peut mettre en difficulté ces propriétaires qui sont tenus par leur patrimoine sans toujours disposer de liquidités : il peut les forcer à se séparer d'une partie du de leur capital. C'est ce qui explique l'importance d'avoir recours à ce qu'Annick appelle un « arbitre », le syndic, qui est désigné par l'assemblée générale – qui peut donc être un allié des copropriétaires majoritaires. Les relations « mondaines » développées entre les gestionnaires de bien et les grands propriétaires lyonnais analysées par Loïc Bonneval et François Robert prennent ici tout leur sens[842]. Au-delà des mondanités, chaque partie trouve son compte dans le maintien du patrimoine des familles : le gestionnaire de biens garde ses clients, la famille garde le contrôle sur « ses » immeubles. Annick renvoie aussi au mauvais entretien des immeubles que les propriétaires ont souvent imputé à la loi de 1948 qui avait limité leurs capacités de réinvestissement en bloquant les loyers. Elle permet de remettre en perspective la situation des différent·es copropriétaires. D'une part, les propriétaires majoritaires, souvent héritièr·es, ne disposant pas toujours des liquidités pour lancer de grands travaux et bénéficiant des loyers – possiblement faibles – sans enjeu quant à l'amélioration du confort ou du standing des immeubles, d'autant plus si elles et ils ne résident pas sur place. D'autre part, les nouveaux copropriétaires disposant de capital économique, dont les frais liés aux travaux seront limités à leur quote-part – donc à des sommes moindres que les héritièr·es – et qui, si elles et ils résident sur place, ont un intérêt à assurer un entretien de l'immeuble, au-delà de son maintien en état. Dans le cas des trois familles Acacia, Séquoia et Noyer, le parc immobilier important permet

[842] L. Bonneval et F. Robert, *L'immeuble de rapport*, *op. cit.*

de maintenir une majorité familiale dans certains immeubles même si certains immeubles sont déjà vendus à la découpe dès les premières transmissions[843].

Grégory souligne la prépondérance des voix de la famille Séquoia dans sa copropriété de la rue Caulaincourt, et de l'importance symbolique qu'elle prend – alors même qu'elle n'est plus majoritaire en termes de détention de l'immeuble – et ce, *a fortiori* car Annick réside dans ce même immeuble et qu'elle y entrepose les archives familiales : il explique que lors des assemblées générales, la voix des héritièr·es Séquoia pèse plus que les autres, alors même que la famille n'est plus majoritaire dans l'immeuble. Le pouvoir sur l'espace ne relève donc pas uniquement d'une capacité à influer sur les décisions, objectivée par la propriété et la détention en tantièmes, mais aussi d'un poids symbolique lié à l'histoire de l'immeuble.

Cette immeuble semi-bourgeois est décrit comme suit dans le calepin du cadastre : « bâtiment double en profondeur édifié sur caves de sous-sol. Rez-de-chaussée et 6 étages carrés, le 7e mansardé. Construction en pierre de taille, briques et moellons. Couverture en zinc. Ascenseur, chauffage central et radiateur double (salon et salle à manger), radiateurs moyens dans le couloir deservant (sic) les chambres (le 7e étage n'est pas chauffé) »[844]. On comprend la destination sociale de l'immeuble, qui se traduit dans les niveaux de loyers, puisque la valeur locative des appartements de quatre pièces, représentant la grande majorité des logements de l'immeuble, s'élève en 1914 à 1 898F[845]. Bien que le document précise l'existence d'un règlement de copropriété, il ne fait aucune mention de ventes ou d'estimations de la valeur des appartements, pour la bonne raison que, même si la copropriété est devenue le mode de gestion de l'immeuble dès les années 1950[846], les copropriétaires en sont restés pendant longtemps les différents membres de la famille. En l'absence d'immeuble sur cour, il y a une forme d'homogénéité dans les types de logements, à l'exception des sous-sol et rez-de-chaussée, ainsi que du dernier étage où se trouvent des chambres de service. Le niveau d'équipement est en rapport avec la destination sociale initiale et l'immeuble ne nécessite donc pas de gros aménagements.

La présence d'Annick Séquoia comme voisine explique certainement une partie de l'influence signalée par Grégory : d'une part, elle a un intérêt personnel, autre que financier, à l'entretien de l'immeuble ; d'autre part, elle est une voisine appréciée. Elle est en effet une figure de

[843] C'est le cas d'immeubles appartenant à la famille Acacia, comme le montre l'étude de la succession de Jules Acacia en 1939. Déclaration de succession, AP DQ7 28 171.
[844] AP Calepins des propriétés bâties D1P4 4216.
[845] AP Calepins des propriétés bâties D1P4 4216.
[846] En 1959, une déclaration de succession rectificative, faisant suite à celle de 1955, mentionne une « partie d'immeuble » concernant cette adresse. AP Déclarations de successions, DQ7 38810.

quartier : se promener avec elle rue Caulaincourt permet toujours de rencontrer des habitant·es du quartier, locataires ou ami·es. Cette reconnaissance, le nom de son ancêtre gravé sur certains immeubles du quartier sont aussi des éléments qui participent de la construction de cette influence. Mais surtout, la typologie de l'immeuble, son niveau d'équipement et d'entretien font aussi que les dépenses nécessaires au moment de notre enquête sont limitées : devant l'absence de gros enjeux financiers, on peut supposer que le poids de la famille est plus important car il a moins de conséquences lourdes s'il s'agit seulement de choisir la couleur des peintures des parties communes ou celle du tapis de l'escalier.

Dans le cas de propriétaires dont le patrimoine initial est moindre que celui de la famille Séquoia, maintenir une majorité peut se révéler impossible et, dans ce même cas, le maintien de l'influence est plus difficile. Samia explique ainsi que l'immeuble où elle réside, rue Joseph de Maistre, a été en partie hérité par un couple de voisin·es, descendant·es des propriétaires initiaux·ales. Les relations de voisinage qu'elle décrit avec ce couple sont délicates et teintées de ce qu'elle désigne comme « un instinct de propriétaires ». Elle leur reproche, non pas d'être en capacité de bloquer des décisions de l'assemblée générale, car la famille a perdu la majorité depuis plusieurs années et les héritièr·es ont des relations difficiles, mais de vouloir régir le fonctionnement de l'immeuble. Elle décrit ainsi son voisin comme quelqu'un de paternaliste, ayant une volonté de contrôler les usages de l'immeuble, reportant des conversations qui laissent transparaître cette attitude : « "est-ce vous qui laissez la porte ouverte ? Est-ce vous… ?" bon voilà, "est-ce que vous avez pensé à ça ?" ».

Ses propos montrent bien les enjeux de la relation entre copropriétaires, dans le cadre des anciennes monopropriétés : les descendant·es se sentent en droit d'intervenir dans la gestion ou le maintien de l'immeuble, en tant que « propriétaires des murs », tandis que leur statut n'est plus que celui de copropriétaires comme les autres. Le décès de ce couple de voisin·es change les relations dans l'immeuble, puisqu'il oblige leurs ayants-droits à la vente des appartements encore possédés par la famille, diluant un peu plus la propriété. Cependant, les décisions de transformations prises avant l'arrivée de Samia montrent que la famille n'était déjà plus en position majoritaire, puisque certains projets avaient pu être mis en œuvre contre leur avis. La question des rapports de force dans les assemblées générales est donc une question de temporalité, mais aussi de mise en place d'alliances.

2. Alliances, compromis et temporalités dans la transformation des immeubles

L'immeuble dans lequel réside Samia est de surcroit moins bien équipé que celui de la rue Caulaincourt et a nécessité des investissements relativement importants plusieurs années auparavant. Situé rue Joseph de Maistre, dans le bas du quartier, il est décrit ainsi par le calepin des propriétés bâties : « maison sur rue, double en profondeur, élevée sur caves de rez-de-chaussée, 5 étages carrés, le 6e légèrement lambrissé. Construction en pierres de taille, briques, moellons, couverture en zinc » [847]. Pas d'ascenseur ni de chauffage central : la destination sociale de l'immeuble reste relativement modeste. Composé de deux parties, sur rue et sur cour, son organisation interne présente des appartements de trois pièces sur rue, dont la valeur locative moyenne en 1914 s'élève à 736F annuels et des appartements de deux pièces sur cour, estimés à 479F. Des chambres au dernier étages sont louées avec les appartements sur rue : si elles n'accueillent pas nécessairement de domestiques dans un immeuble de ce type, y logent des personnes dont le statut social diffère de celui des autres logements de l'immeuble. Quelques deux pièces existent au rez-de-chaussée, ainsi qu'une loge de concierge, pour un total de 36 logements comprenant cette dernière. La mise en copropriété est ancienne : un premier partage oblige dès 1957 à une estimation de la valeur des logements et neuf d'entre eux sont vendus dès 1958 ou 1959[848]. Onze de plus sont vendus dans la décennie qui suit, ce qui porte à vingt le total de logements vendus. Bien que les propriétaires historiques restent en partie présent·es dans l'immeuble, la perte de pouvoir s'illustre avec l'installation d'un ascenseur, qui était refusée par le couple évoqué par Samia. Le coût leur semblait trop important, pour un bénéfice minime, leur appartement étant situé au premier étage de l'immeuble. Un compromis a cependant été trouvé avec un ascenseur à clé : seul·es les copropriétaires ayant participé à son financement bénéficient de l'ascenseur. De la même façon, d'autres projets, tels que l'installation d'un digicode, le remplacement de la loge de la gardienne par un local à vélos après le licenciement de cette dernière, ont été votés contre l'avis des propriétaires historiques.

Dans l'immeuble où réside Ludovic, les enjeux sont différents, car s'agissant d'un immeuble faubourien populaire, situé rue Lepic, les possibilités d'aménagement sont plus limitées. Décrit par le calepin des propriétés bâties comme un « bâtiment sur rue double en profondeur, élevé sur caves de rez-de-chaussée et 3 étages carrés. Bâtiment sur cour double en profondeur, élevé sur caves de rez-de-chaussée et 2 étages carrés. Construction en moellons et briques, charpente

[847] AP Calepins des propriétés bâties D1P4 4258.
[848] AP Calepins des propriétés bâties D1P4 4258.

en fer, couverture en zinc »[849], sa description est en contradiction avec le document qui consigne bien des informations sur un bâtiment cour composé de quatre niveaux. Les valeurs locatives sont basses : 358F pour les studios en 1914, 443F pour les deux pièces et ateliers[850], signalant une occupation populaire. La mise en copropriété en 1953, touche d'abord deux logements, puis trois autres l'année suivante, et douze jusqu'en 1968, date à laquelle, avec 17 logements vendus sur 22, la propriété est largement déconcentrée dans cet immeuble[851].

Ludovic s'y installe en 2018, il acquiert avec son épouse un appartement d'une soixantaine de m^2, issu de la réunion de deux anciens logements. Au moment de son emménagement, le conseil syndical n'est selon lui pas très actif, il décide donc de prendre les choses en main, organisant des réunions autour d'un groupe de copropriétaires. L'immeuble étant essentiellement habité par des locataires, les propriétaires-bailleur·es n'y sont pas toujours très investi·es. Refusant le titre de président du conseil syndical, poste qu'il occupe de fait, il relance les projets de travaux dans l'immeuble. Il gère notamment les relations avec le syndic, ainsi que « des dossiers qui sont plus compliqués, de structure de l'immeuble », par opposition à d'autres membres du conseil chargé·es des poubelles, du nettoyage ou de la gestion des plantes. Ingénieur de formation, il considère avoir une plus-value supérieure sur des sujets « compliqués » que sur la gestion quotidienne du « ménage », sujet que les habitant·es de l'immeuble peuvent directement faire remonter auprès de l'entreprise chargée de l'entretien. Subissant la forme matérielle de l'immeuble, la topographie du quartier, et les moyens financiers limités de ses copropriétaires, il doit ainsi gérer les urgences qui mettent en danger la structure de l'immeuble, tout en repoussant les projets moins prioritaires. Il cite notamment des inondations, des effondrements de cheminées, dont les travaux doivent être réalisés immédiatement, pesant sur les finances des propriétaires, qui repoussent alors les autres dépenses. Sa prise en main du conseil syndical s'explique donc par une forme de désintérêt des copropriétaires, souvent peu concerné·es, lorsqu'ils et elles ne résident pas sur place : la typologie de l'immeuble se prête davantage à la propriété-bailleresse qu'à la propriété d'occupation – notamment car il s'agit de petites surfaces – et ses possibilités de transformations sont limitées. Ludovic mobilise ainsi capital culturel et compétences techniques liées à son titre d'ingénieur pour s'approprier cette instance de gestion de l'immeuble.

[849] AP Calepins des propriétés bâties D1P4 4265.
[850] En retirant deux valeurs qui paraissent anormalement élevées.
[851] AP Calepins des propriétés bâties D1P4 4265.

La situation est en partie comparable dans l'immeuble où réside Jérémy, bien qu'il s'agisse d'un immeuble dont la typologie est différente, et où les propriétaires-bailleur·esses sont plus nombreux·ses. Situé rue Caulaincourt, le calepin des propriétés bâties ne le décrit pas, mais il s'agit d'un immeuble semi-bourgeois en briques et pierres de taille, à la composition similaire à celui de la rue Joseph de Maistre : organisé en deux corps de bâtiments, on constate une différence entre immeuble sur rue et immeuble sur cour. Le premier sur rue est composé d'appartements de trois pièces, deux par étage jusqu'au 5e, dont la valeur locative est estimée à 739F en 1914. Sur cour, on trouve deux appartements de deux pièces par palier jusqu'au 5e et dernier étage, estimés à 413F en 1914. Quelques chambres estimées à 233F la même année complètent l'ensemble, situées en rez-de-chaussée et aux derniers étages[852]. Il n'y a pas de chauffage central ni d'ascenseur dans cet immeuble à sa construction, mais ce dernier a été installé avant l'arrivée de Jérémy, qui a fait en 2018, l'acquisition avec son épouse, d'un appartement de trois pièces sur rue d'un peu moins de 80m^2. La mise en copropriété date de 1954, mais seuls deux appartements sont vendus à cette date, puis, entre 1955 et 1971, 14 logements sont vendus, sur les 36 que compte l'immeuble, incluant également deux boutiques[853]. Au moment où le couple s'y installe, des copropriétaires sont déjà mobilisé·es de longue date au sein du conseil syndical : Jérémy, qui souhaiterait s'y investir, fait face à des habitant·es installé·es dans l'immeuble depuis plusieurs dizaines d'années, qui disposent de compétences professionnelles liées au bâtiment – le président du conseil syndical est un ancien plombier – qui ne sont pas nécessairement prêt·es à lui laisser la place qu'il désirerait. Il décrit ainsi de bonnes relations parmi les copropriétaires, mais des niveaux de revenus disparates et des préoccupations très différentes, qu'il attribue au montant des investissements réalisés pour l'acquisition des appartements – donc à la date d'installation de chacun·e dans l'immeuble. Dans cette copropriété, des travaux de structures pourraient être nécessaires, en raison de l'instabilité du sol de la butte, mais les habitant·es les plus ancien·nes revendiquent leur connaissance technique et leur ancienneté pour les retarder, exposant la banalité de ces problèmes, tandis que les personnes les plus récemment arrivées, dont font partie Jérémy et son épouse sont plus inquièt·es de ces problèmes, qui menace leur investissement immobilier. Le rapport de force étant encore à ce stade favorable à celles et ceux installé·es depuis longtemps, les travaux ne sont pas votés. Les six ventes ayant eu lieu entre 2018 et 2024 n'ont pas encore eu un impact suffisant sur la répartition des tantièmes et sur les alliances qui peuvent se créer pour que les habitant·es les plus récent·es – très doté·es en capital économique – soient en

[852] AP Calepins des propriétés bâties D1P4 4216.
[853] AP Calepins des propriétés bâties D1P4 4216.

mesure d'imposer leur volonté d'effectuer des travaux. La mise en copropriété ancienne a permis à quelques personnes d'accéder à la propriété de longue date, et ces dernières sont encore présentes en partie dans l'immeuble.

La situation dans l'immeuble où réside Stéphane est en revanche bien différente. Il s'agit d'un immeuble semi-bourgeois, en pierre de taille, situé rue Damrémont, dont l'équipement est supérieur au précédent et à celui de la rue Joseph de Maistre : s'il ne comporte pas non plus d'ascenseur, on y trouve un chauffage central et des chambres effectivement occupées par des domestiques en 1926[854]. Le calepin du cadastre le décrit ainsi : « maison édifiée sur caves de rez-de-chaussée, 6 étages carrés, le 7e légèrement mansardé. Construction en pierres de taille, briques et moellons. Couverture en zinc et ardoises. Chauffage (2 radiateurs par appartement jusqu'au 6e inclus) »[855]. Il y a peu de différence entre les logements, des trois pièces dont les surfaces ne sont toutefois pas exactement les mêmes. L'absence d'immeuble sur cour produit une homogénéisation des niveaux de loyer : l'immeuble comporte seulement trois logements d'une pièce au rez-de-chaussée ou 7e étage, deux logements de deux pièces à ce même étage. Les six autres niveaux sont composés d'appartements de trois pièces, dont la valeur locative moyenne s'élève à 1 329F en 1914[856]. La mise en copropriété de ce dernier est relativement récente, puisqu'elle date de 2005 : la famille possédait deux immeubles situés non loin l'un de l'autre et a réussi à conserver celui de la rue Damrémont dans sa totalité jusqu'à cette date[857].

En 2010, Stéphane fait seul l'acquisition, d'un appartement de trois pièces d'une cinquantaine de m^2, situé au 6e étage de l'immeuble. Son arrivée coïncide avec une période de vente de plusieurs lots dans l'immeuble, puisque les enfants de la gardienne acquièrent également des appartements à la même date : cinq ans après la mise en copropriété, la famille des propriétaires historique reste malgré tout en possession d'une importante partie de l'ensemble. Stéphane milite rapidement pour l'installation d'un ascenseur, et revient lors d'un entretien sur le travail de conviction – plus ou moins abouti – qu'il a dû mettre en œuvre auprès de ses copropriétaires et surtout auprès de la « super-propriétaire », qui possède encore et loue les plus grands appartements de l'immeuble. Il explique : « moi j'ai travaillé pour qu'on installe dans cet immeuble un ascenseur […] pour obtenir le vote auprès de mes… mes voisins copropriétaires, pour qu'on ait la majorité, pour qu'on décide la chose ». Il précise notamment comment

[854] AP Dénombrement de population, D2M8 296.
[855] AP Calepins des propriétés bâties, D1P4 4238.
[856] AP Calepins des propriétés bâties, D1P4 4238.
[857] Archives privées, État descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble, reçu à Paris le 15 juin 2005, par Me Prud'homme.

l'accord du « mammouth » – expression employée en référence à son poids dans l'immeuble – par ailleurs « propriétaire plutôt sympathique » a été obtenu :

> Je me suis battu pour avoir un ascenseur, euh… je lui en parlais depuis des années, elle était hostile, et puis finalement, j'ai trouvé un compromis, pour qu'on construise un ascenseur qui soit financé par les bobos qui sont arrivés, à qui elle a vendu l'appart, et elle ne paie pas, par contre ses locataires ne pourront pas l'utiliser. Ça va être un truc à clé, tu vois un peu l'ambiance… sachant que ensuite, si elle revend d'autres apparts, quand les gens achèteront un appart, ils rachèteront une quote-part d'ascenseur à ceux… aux autres. En fait, nous, on avance la tréso pour plus tard, en fait, c'est ça l'idée. Bon, dans la réalité… dans les apparts loués, y'a… une femme âgée, il va de soi qu'on va lui donner une clé, tu vois. Par contre les petits jeunes… qui sont locataires, bon, ben ils monteront à pied *rit*. […] Tu vois, c'est pas évident, mais j'ai pas trouvé d'autre moyen… pour y arriver… tout en sachant qu'elle ne voulait pas investir, en fait, en tant que propriétaire, elle voulait pas payer sa quote-part, qui est assez importante, parce qu'elle a la moitié de l'immeuble, payer la moitié d'un… d'un ascenseur, c'est… y'en a pour 140 000€, lâcher 70 000€ d'un coup… c'est pas évident.

Un compromis est donc trouvé, satisfaisant l'intérêt des copropriétaires actuel·les, particulièrement de celles et ceux qui habitent les étages les plus élevé.es, en ménageant les intérêts de la propriétaire la plus importante de l'immeuble, qui ne réside pas sur place. Les enjeux sont donc différents des immeubles où vivent Grégory et Samia, puisque la propriétaire majoritaire ne participe pas aux relations de voisinage. Néanmoins, le compromis trouvé se produit au détriment de ses locataires, qui n'ont pas le droit d'utiliser l'ascenseur, ce qui fait craindre à Stéphane une dégradation des relations dans l'immeuble. Ce compromis est trouvé à un moment où cette propriétaire représente encore plus de la moitié des tantièmes de l'immeuble. Alors qu'il considère que vendre un des appartements aurait sans doute été le moyen le plus simple pour financer l'ascenseur, la logique rentière se heurte à la logique financière : vendre un appartement, c'est perdre le contrôle de l'immeuble, ce qui se produit pourtant peu de temps après. Malgré sa perte de majorité, elle demeure une voix prépondérante dans la gestion de l'immeuble, car elle possède encore 48 % des tantièmes de l'immeuble au moment de l'entretien avec Stéphane, son poids dans l'immeuble est donc toujours particulièrement important, et réussir à s'allier avec elle est la garantie du vote d'un projet soumis à l'assemblée générale. Les relations qu'entretient Stéphane avec sa copropriétaire contrastent avec celles qu'entretenait Samia avec les sien·nes : le fait qu'elle ne réside pas sur place peut jouer, car elle n'est pas une voisine et n'a donc pas de contrôle sur les pratiques et styles de vie de ses copropriétaires. Elle ne peut faire valoir son statut que lors des assemblées générales et pas au quotidien par un certain nombre de rappels à l'ordre, qui sont interprétés dans le cas de Samia comme autant de petites humiliations. La confrontation n'est donc produite

qu'à travers une instance encadrée juridiquement et pas dans la vie quotidienne. Même si les relations du quotidien ne sont pas les mêmes dans le cadre de ces deux immeubles, les négociations et arrangements nécessaires pour mettre en œuvre des projets de transformations sont comparables, puisqu'il s'agit d'imposer une décision contre la volonté – ou de réussir à les convaincre de la voter – de propriétaires historiques, dont la mainmise sur l'immeuble est remise en cause. Par ailleurs, le statut de « super-propriétaire » implique dans les faits des investissements économiques parfois importants – par exemple dans le cas de l'installation de l'ascenseur – à des copropriétaires qui n'ont pas toujours les capacités financières pour y faire face. C'est bien l'enjeu des intérêts économiques qui prime alors, raisonnement qui est parfois commun à d'autres copropriétaires. Ces investissements varient cependant de façon importante en fonction des temporalités, des équipements des immeubles, ainsi que de leur niveau d'entretien : selon le pouvoir restant aux propriétaires historiques, traduit en tantièmes ; selon les besoins de travaux et les possibilités offertes par les immeubles ; selon les alliances nouées entre les propriétaires ordinaires, la bourgeoisie progressiste est plus ou moins en capacité de prendre le pouvoir dans les immeubles et d'agir sur leurs transformations physiques. Imposer sa vision d'un immeuble implique donc d'obtenir une majorité de voix pour faire voter ce qui semble être le mieux pour son intérêt propre ou celui de l'immeuble. Si ce terrain d'affrontement entre les propriétaires historiques et les propriétaires ordinaires se joue en grande partie autour des enjeux économiques, des enjeux de distinction peuvent être saisis à travers un dernier point d'observation qu'est l'immeuble patrimonialisé.

II-PROTÉGER LE PATRIMOINE : UNE STRATÉGIE DE DISTINCTION

Tandis que, lorsqu'il s'agit de défendre la tranquillité de l'espace public local face à des jeunes de classes populaires, quelques habitant·es sont capables de se mobiliser en faisant fi de leurs positions différenciées sur ces « indésirables », les enjeux internes aux immeubles peuvent laisser apparaître des relations plus ouvertement conflictuelles. Analyser les antagonismes autour de la patrimonialisation d'un immeuble permet donc d'observer – comme le travail de longue haleine de la Société historique du South End de Boston[858], dans une perspective toutefois beaucoup plus limitée –, les positions différenciées d'habitant·es dans leur rapport au patrimoine.

L'immeuble dont il s'agit est caractéristique de l'architecture Art déco. Construit à la fin des années 1920 par un architecte renommé, qui édifie plusieurs immeubles parisiens, il est composé d'ateliers d'artistes distribués autour de trois cours intérieures, sur une hauteur de trois étages. Son style architectural est un vecteur de distinction dans un contexte parisien où l'habitat haussmannien est valorisé de longue date et où l'habitat faubourien du sud de la butte a été également patrimonialisé[859]. Depuis sa construction, la population est variée, allant d'artisans d'art aux peintres, architectes, photographes d'une part, mais aussi d'habitant·es sans lien avec le milieu artistique tels que des industriels, directeurs commerciaux d'entreprises, ingénieurs[860], d'autre part. Un peuplement qui n'est donc pas exclusivement composé d'artistes, plutôt situé dans le haut de l'espace social, faisant cohabiter sa partie gauche et sa partie droite.

Néanmoins, le prix des logements a beaucoup changé, connaissant un processus de forte valorisation, particulièrement au cours des dernières années[861]. Si les valeurs locatives enregistrées au moment de la construction ne peuvent être considérées comme faibles, elles sont néanmoins moins élevées que celles d'immeubles alentour dont les standards d'habitation sont plus proches de l'habitat bourgeois. L'atelier d'artiste n'a pas encore gagné ses lettres de noblesse lors de la première partie du XX^e^ siècle face à l'habitation bourgeoise classique. La différence entre les deux types de bâti perdure au moins jusqu'aux années 1970. En revanche,

[858] S. Tissot, *De bons voisins*, *op. cit.*
[859] La thèse de Chloë Langlais montre comment la patrimonialisation de la butte Montmartre se met en œuvre autour de la mémoire locale, ainsi que le rôle déterminant de l'architecte Claude Charpentier dans ce processus. C. Langlais, *Montmartre : protection patrimoniale et mémoire locale de 1886 à nos jours*, *op. cit.*
[860] Les éléments relatifs au peuplement des années 1930 aux années 1950 environ, sont tirés de : Dénombrement de population, 1931, AP D2M8 442 ; Fichier immobilier, AP 3184W 1852 ; Calepins des propriétés bâties, AP D1P4 4259.
[861] Nous renvoyons ici au chapitre 2 pour une analyse plus générale sur le prix des logements.

à la période contemporaine, tandis que les immeubles bourgeois voisins se négocient aux alentours de 11 000 € le m^2 sur les années les plus récentes, les transactions de l'immeuble en question atteignent plus de 14 000 € le m^2. Incontestablement, plus encore que dans le quartier, l'accès à la propriété dans cet ensemble est réservé à une élite particulièrement dotée en capital économique. Composé actuellement d'une cinquantaine de lots de copropriété, il est très majoritairement habité par des propriétaires occupant·es. L'enquête a permis de rencontrer trois des habitant·es lors d'entretiens et la gardienne lors d'une rencontre informelle[862]. Le premier entretien a mis en lumière un conflit significatif qui secouait la copropriété à propos de l'inscription de l'immeuble à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH).

Malgré leur proximité sociale et leur forte dotation dans toutes les formes de capital, les enquêté·es qui font l'objet de cette analyse ont une position dans l'immeuble qui diffère : leur nombre de tantièmes leur accorde des droits de vote qui ne sont pas les mêmes. Aussi, en considérant cela, ainsi que leurs propriétés sociales, nous proposons de décrire la manière dont l'immeuble devient un enjeu de distinction entre ces voisin·es socialement proches, dont la légitimité à l'habiter est différemment construite selon leurs positions sociales et professionnelles[863] et comment les positions relatives à la protection permettent d'éclairer certains de leurs rapports à la puissance publique.

1. Construire sa légitimité à bien habiter l'immeuble

Thierry est un ancien haut fonctionnaire qui a passé une importante partie de sa carrière dans les cabinets ministériels, à des postes plus ou moins prestigieux, en la terminant à la direction des affaires culturelles d'une importante ville de banlieue parisienne. S'il est membre du pôle public culturel des classes supérieures, son conjoint occupe des fonctions de direction dans l'industrie musicale, et dispose à ce titre de revenus élevés, ce que reflète leur aménagement intérieur et leur collection d'art contemporain. Ils possèdent diverses propriétés en plus de leurs trois ateliers réunis dans l'immeuble faisant d'eux les propriétaires les plus importants dans l'immeuble en termes de tantièmes.

[862] La gardienne a été rencontrée par le biais d'une autre gardienne employée dans un immeuble voisin : c'est lors d'un entretien qu'elle nous présente. Elle ne donnera pas suite à notre demande d'entretien, mais confirmera largement la conflictualité des relations de voisinage lors de notre entrevue.
[863] À ce sujet, voir notamment le chapitre 4 de l'ouvrage de S. Tissot, *De bons voisins*, *op. cit.*

En 2014, Thierry écrit à la Directrice Régionale des Affaires Culturelles pour lui demander une protection au titre des monuments historiques de son immeuble[864]. Après de multiples détails sur la construction et les protections actuelles, une référence à d'autres travaux de l'architecte constructeur, le courrier décrit les bâtiments et expose ses craintes, liées aux « ajouts malencontreux (privatisation de coursives, réfection du circuit électrique, grille aux fenêtres, utilisation de PVC pour les ouvertures…) »[865]. Il demande une « intervention de l'État par une mesure urgente de protection » dans ce courrier, qu'il adresse également au Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine et accompagne d'un dossier de photos et d'un numéro de la revue *Connaissance des arts*, qui présente l'immeuble. Il signe de ses titres : « Chevalier des arts et des lettres, Docteur en esthétique sciences et techniques des arts, Membre du conseil syndical des copropriétaires », qui lui confèrent une légitimité reconnaissable par la directrice.

Thierry déclare très tôt dans l'entretien : « on est en guerre avec à peu près tout le monde ici, qui freine, ça se dégrade de plus en plus, c'est absolument dramatique ». Le « on » se refère à lui et son conjoint, qu'il ne mentionne pas pendant l'entretien, mais dont une voisine nous a informé qu'il disposait de hauts revenus[866]. La mobilisation d'un couple homosexuel pour la protection du patrimoine permet de faire un parallèle avec d'autres travaux qui ont montré l'importance des gays de classes supérieures dans la revalorisation matérielle et symbolique de quartiers souvent délaissés par la bourgeoisie traditionnelle[867]. La légitimité de Thierry à intervenir auprès de la DRAC passe donc par ses titres scolaires et symboliques et son rapport érudit au patrimoine, sa mobilisation pour le protéger – également reflétée par de multiples investissements dans des conseils d'administrations d'institutions culturelles – mais elle s'inscrit aussi sans doute dans des logiques sociales en lien avec son orientation sexuelle. À travers son rapport au patrimoine et au quartier, il trace ainsi une frontière entre voisin·es dignes

[864] Les éléments suivants sont tirés des archives privées de Thierry, qui a mis certains documents à notre disposition.
[865] Courrier adressé à la DRAC le 19 novembre 2014, archives personnelles de Thierry.
[866] Thierry semble cacher son homosexualité lors de notre entretien. Lorsque nous lui demandons comment s'est produite son arrivée dans le quartier, il répond par une formule vague : « mes rencontres, ma vie de famille ». Cette dissimulation consciente ou non, peut faire penser à l'analyse de Sylvie Tissot dans son ouvrage *De bons voisins*. Elle explique en effet que la période où sont socialisés ses enquêtés homosexuels est peu propice à une revendication ouverte de leur orientation sexuelle : Thierry étant d'une génération proche, on peut supposer qu'il en est de même pour lui.
[867] Par exemple, l'ouvrage de Will Fellows, A Passion to Preserve. Gay Men as Keepers of Culture, cité par S. Tissot, *De bons voisins*, *op. cit.* ainsi que l'analyse qu'elle-même produit sur l'investissement d'habitant·es homosexuel·les dans la revalorisation de ce quartier de Boston ; ou bien encore Colin Giraud, *Quartiers gays*, Paris, Presses Universitaires de France, 2014.

et indignes d'habiter l'immeuble : celles et ceux qui s'approprient ou modifient les parties communes sans connaître la valeur patrimoniale de l'immeuble le mettent en danger.

Sa voisine Isabelle est architecte, diplômée d'une école d'architecture parisienne, où elle enseigne également. Elle s'installe dans l'immeuble avec son époux, d'abord dans un atelier en location qui devient leur local professionnel, puis, en tant que propriétaires d'un premier atelier en 1990 et d'un deuxième en 1997. Son époux, décédé depuis une dizaine d'année, était un architecte reconnu avec qui elle a fondé une agence qui travaille essentiellement pour la commande publique et notamment la réalisation de logements sociaux. Également légitime par ses titres scolaires, Isabelle est une alliée de taille dans le vote d'une résolution par l'assemblée générale des copropriétaires, en juin 2015, pour l'inscription de la copropriété à l'ISMH car, à travers le nombre important de tantièmes dont elle dispose, elle est – avec ses deux enfants – la troisième propriétaire la plus importante de l'immeuble.

Françoise est, elle, membre du pôle économique des classes supérieures : après avoir exercé la profession d'avocat pendant plusieurs années, elle est devenue directrice juridique dans une multinationale. Bien qu'elle déclare un revenu annuel supérieur à 100 000 €, il s'agit de la seule enquêtée de cet immeuble n'étant propriétaire que de son atelier, qu'elle habite depuis 1982 : elle dispose d'un nombre de tantièmes bien plus faible – donc d'un vote moins structurant dans la copropriété – que Thierry et Isabelle. Sa légitimité repose quant à elle davantage sur sa durée de vie dans l'immeuble que sur des compétences professionnelles. Elle explique notamment :

> Ce sont des gens un peu infatués de leur… de leur argent… des parvenus. Comme si nous, nous n'aimions pas les belles choses, on l'adore notre ap… notre immeuble, on l'adore, et bien plus qu'eux qui habitent depuis là… depuis moins longtemps vous voyez, ce sont des gens qui habitent depuis moins longtemps, et… qui pour autant ont l'impression que s'ils avaient été classés… allaient devenir propriétaires d'un château à Paris. C'est l'esprit que je n'aime pas. Ça manque de… ça manque d'élégance, ça manque… non pas que ce n'est pas bien de faire inscrire un bâtiment, je n'en sais rien, mais bon… quand on connaît la valeur d'un bâtiment, est-ce qu'on a besoin de se dire, « il est inscrit » ? Et on n'a pas besoin de l'inscription pour le maintenir en… pour le maintenir bien. Et… enfin ça, c'est un autre débat. […] je pense pas que c'est ça qui apporte de la valeur à un immeuble, c'est pas parce qu'il est inscrit que la valeur de l'immeuble… parce que c'est un ensemble architectural… si on habite là, c'est qu'on sait que… pourquoi on est venus habiter là, vous ne croyez pas ? Donc… on n'a pas besoin de dire « mon immeuble est inscrit », voilà. Bon, maintenant il est inscrit, alors je vous le dis, *rit*, mais… personnellement… c'est pas ça qui me fera aimer plus mon appartement ou mon immeuble… je l'aimais avant. Avant qu'ils n'arrivent. D'ailleurs, la preuve, c'est que j'y habite depuis plus de 40 ans.

Françoise reproche à Thierry et Isabelle, respectivement arrivé·es en 1985 et 1990, de ne pas en avoir suffisamment informé le conseil syndical, mais aussi et surtout d'avoir souhaité inscrire l'immeuble par volonté de se valoriser eux-mêmes. Elle oppose sa légitimité – due à son arrivée plus ancienne dans l'immeuble – à leur attitude qu'elle considère comme contraire à « l'élégance ». Son appréciation de l'architecture de l'immeuble et sa présence de longue date sont des arguments qui lui permettent de se distinguer de ses voisin·es.

Le registre de justification des deux autres enquêté·es repose non pas sur l'ancienneté, mais sur leur légitimité professionnelle. L'absence de goût et l'ignorance des voisin·es sont régulièrement mentionnées : ce discours prend appui sur des usages et des pratiques, notamment relatives aux parties communes, qui sont irrespectueuses des lieux.

> Thierry : Et à l'origine, ici, c'était ocre rouge. Ce qui était beaucoup mieux. Parce qu'on comprend mieux la… la couleur du sol et la couleur des portes, quand on sait que c'était ocre rouge. Maintenant, ça n'a plus de sens blanc. Et là encore, c'est une connerie… des gens qui connaissent rien. […] moi ça, j'ai pas connu, j'ai jamais connu ocre rouge. Mais ils savaient que c'était ocre rouge. Et l'architecte des bâtiments de France a pas été suffisamment vigilant, quand on commencé ça. Il aurait dû l'être, puisqu'il y avait d'autres propriétés classées à côté, à moins de 500m, donc… il aurait dû faire attention, et jamais il aurait dû donner l'autorisation.

> Isabelle : Alors l'inscription… ouais. Oui, voilà, l'inscription, c'est venu… bon, d'abord, c'est un immeuble Art déco de grande qualité à différents titres. […] [*À propos de ses voisin.es*] Ils dépensent plein d'argent à l'intérieur de leurs apparts, d'ailleurs ils le font pas forcément bien. Y'en a qui ont bouché les doubles hauteurs, ce qui est un peu dommage… mais à la limite, on s'est fout, c'est tant pis pour eux… *rit* mais non seulement ça mais du coup, ces doubles hauteurs avaient une cohérence avec la… la façade, puisque les grandes fenêtres… les grandes baies vitrées, ça correspondait à une grande hauteur à l'intérieur, et… par ailleurs, ils mettaient du PVC, donc du plastique, hein, c'est quand même un peu dommage pour un… un immeuble de cette qualité de mettre du plastique en façade.

Que ce soit concernant l'aménagement intérieur ou les pratiques relatives aux parties communes, les choix esthétiques profanes des voisin·es sont critiquables pour les deux enquêté·es. Leur capital culturel est ici mobilisé pour valoriser leur connaissance du lieu, mais aussi le respect qu'ils y portent, en raison de cette connaissance.

Les qualités architecturales de l'immeuble lui-même sont des arguments qui valorisent et distinguent ses habitant·es, que toutes et tous mobilisent : le regard profane n'est donc pas nécessairement opposé à la protection patrimoniale. Françoise considère que son immeuble est « très, très beau », mais son discours laisse entendre une volonté de mettre à distance la reconnaissance « officielle » de cette qualité esthétique. La volonté d'inscription est considérée

comme de la prétention, là où vivre dans cet endroit sans s'en flatter serait une manière de s'élever, dans une attitude « chevaleresque ».

Par ailleurs, Thierry et Isabelle décrivent aussi un complexe jeu d'influence et d'alliances auquel il a fallu souscrire pour obtenir la majorité des voix quant à la procédure d'inscription : Isabelle explique notamment l'importance d'une copropriétaire, peintre reconnue et ancienne compagne d'un artiste international, qui semble selon elle avoir fait basculer le vote, notamment en raison de son important nombre de tantièmes, mais aussi de son poids symbolique. Leur relation de longue date, basée sur un attrait partagé pour l'art et l'architecture, a permis à Isabelle de la faire venir au cours de cette assemblée générale, alors qu'elle réside aux États-Unis. C'est donc ici un important capital social qui est mis au service de la patrimonialisation. C'est également le cas lorsque Thierry et Isabelle coécrivent en collaboration avec deux expert·es qui ne résident pas dans l'immeuble, un volumineux document – 52 pages – à destination de la DRAC, qui argumente en faveur de l'inscription de l'immeuble. Intitulé « étude historique et diagnostic patrimonial », il est composé d'une introduction rédigée par les deux enquêté·es, puis d'un développement sur l'immeuble, qui se divise en une « genèse et description », rédigée par Thierry et un de ses amis architecte, puis un « diagnostic patrimonial », signé d'une architecte du patrimoine. Il s'en suit des éléments biographiques relatifs au constructeur de l'immeuble et à ses diverses réalisations. L'architecte du patrimoine signe ensuite la conclusion du document, suivie d'annexes : des illustrations, un extrait d'ouvrage sur les ateliers d'artistes, rédigé par l'architecte qui coécrit le document, une bibliographie et enfin une note biographique qui revient sur les parcours professionnels des quatre co-auteur·trices. Donnant à voir le capital culturel et social des enquêté·es, ce travail bénévole développé et minutieux a sans nul doute appuyé la demande portée auprès des services de l'État, contribuant aussi à les détacher de la démarche d'inscription. En effet, ce « comité de professionnels » vient légitimer la demande, sans désigner l'entrecroisement de ses membres avec les copropriétaires. La conclusion, rédigée par une architecte du patrimoine, que Thierry mentionne comme une amie, achève de légitimer le dossier en alertant sur l'urgence :

> L'immeuble […] est parvenu jusqu'à nous dans une forme authentique préservée. Pourtant, les altérations du quotidien liées à la modification des usages et des modes, l'usure de certains ouvrages et la programmation de travaux sur les sols se mélangent en un cocktail explosif qui pourrait finalement porter atteinte de manière irréversible à la

> valeur patrimoniale de cet ensemble rare. […] La vigilance de certains copropriétaires ne suffit plus à garantir la cohérence et la conservation des ouvrages[868].

Les annexes du document intègrent aussi une liste de dix « artistes » ayant vécu ou vivant dans l'immeuble : il s'agit de légitimer encore l'importance de l'immeuble au titre de l'histoire de l'art et de démontrer la qualité de ses habitant·es. L'époux décédé d'Isabelle y est mentionné parmi les illustres habitant·es au titre de sa profession d'architecte.

L'inscription de l'immeuble à l'ISMH peut en fait être analysée comme l'une des étapes du travail de la reconnaissance patrimoniale de la butte Montmartre[869] au niveau micro : elle produit des effets en termes de capital symbolique mais aussi économique pour ses habitant·es. Portée essentiellement par Thierry et Isabelle les documents mobilisés rappellent leur position en tant que spécialistes du patrimoine. Leurs formations, leurs parcours professionnels leur confèrent un savoir et une légitimité à habiter les lieux, une forme de respect et d'éthique, que leurs voisin·es ne semblent pas avoir à leurs yeux. C'est bien leur double posture, comme professionnel·les et copropriétaires qui leur permet de se positionner comme habitant·es respecteux·ses des lieux, dignes d'y habiter. Leurs positions professionnelles engagent également des rapports spécifiques aux pouvoirs publics.

2. Des fractions de classes qui présentent un rapport différencié à l'État

L'inscription de l'immeuble à l'ISMH produit des conflits ouverts dans la copropriété : bien que les propriétaires partagent une position relativement proche dans l'espace social, l'inscription de l'immeuble ne fait pas l'unanimité. Les visions de l'immeuble – et des voisin.es – varie fortement : elles donnent à voir des stratégies de distinction entre différentes fractions de la bourgeoisie, modulées par les trajectoires sociales, l'orientation sexuelle, la durée de vie dans l'immeuble, mais aussi par les trajectoires professionnelles, qui participent à produire un rapport différent à la mobilisation de l'État dans des affaires « privées ».

Comme certaines recherches menées sur les rapports à l'école comme rapports à l'État[870], cette procédure d'inscription met en effet au jour des rapports complexes à l'administration. Elle montre aussi que les trajectoires professionnelles participent de la construction des rapports à l'espace, y compris dans le cadre d'une analyse micro-locale focalisée sur un immeuble. Soulignons dans un premier temps la particularité de la situation étudiée pour saisir les rapports

[868] Étude historique et diagnostic patrimonial pour l'immeuble, Archives privées de Thierry.
[869] C. Langlais, *Montmartre : protection patrimoniale et mémoire locale de 1886 à nos jours*, *op. cit.*
[870] Lorenzo Barrault-Stella et al., « Les rapports à l'école comme rapports à l'État », *Politix*, 2020, vol. 130, nº 2, p. 7-22.

aux institutions publiques : le lien avec l'État passe ici par le ministère de la culture et la DRAC, son service déconcentré. Contrairement aux services publics « ordinaires » avec lesquels les contacts sont plus communs – police ou services fiscaux[871] – il est fort probable que la majorité des Français·es n'auront jamais un contact direct avec la DRAC.

Françoise considère que l'inscription à l'ISMH n'apportera rien à son immeuble et qu'elle est le signe d'une attitude prétentieuse de ses voisin·es. Son discours laisse entendre une vision libérale de l'État et des pouvoirs publics, sans doute façonnée en partie par sa socialisation professionnelle[872]. Cette vision transparaît tout au long de l'entretien, lorsqu'elle évoque par exemple la nécessité de protéger les propriétaires contre les dégradations de leurs biens ou contre les loyers impayés ; le rapport aux sans-domicile fixe qu'elle croisait dans le quartier, à qui elle donnait une pièce car ils lui gardaient une place pour sa voiture ; ou bien encore les critiques émises à l'encontre de la politique visant à réduire la place des voitures à Paris. Par ailleurs, elle craint essentiellement la procédure d'inscription pour les coûts supplémentaires que cela pourra représenter pour elle : sa position dans l'espace social est certes comparable à celles des deux autres enquêté·es, mais vivant seule, propriétaire d'un unique atelier, malgré ses revenus importants, elle est possiblement dans la position la plus « fragile » des trois enquêté·es. Au-delà de la crainte de ne pas être en mesure de faire face aux dépenses plus élevées, c'est surtout la position même de l'État au sujet du patrimoine – et sa capacité à le préserver – qu'elle remet en cause :

> J'ai vu que si on voulait faire des travaux particuliers, on est obligés de… on a un formalisme de quelques temps pour obtenir les autorisations, […] donc ça peut retarder un peu les travaux, il y a quand même des autorisations des architectes des bâtiments de France… qui doivent un peu valider certains projets, donc vous les connaissez, souvent… ils valident pas comme ça, et donc ils peuvent être tatillons, ils peuvent demander des choses en plus, et machin… qui risquent d'augmenter les coûts, je suppose, c'est un peu ça, le risque, […] on risque d'avoir plus… de contraintes, voilà. Et des coûts, probablement, probablement plus élevés. Bon, après, ça, on nous dit « oui, oui, mais ça sera compensé, vous allez avoir des subventions de l'État extraordinaires… » j'ai dit « non mais vous avez vu l'État philanthrope, vous ? » […] Donc j'ai dit, « vous croyez qu'on va vous donner des subventions, comme ça ? ». Je pense qu'il y a une part de naïveté… alors je dis pas qu'on n'en aura pas, j'en sais rien, tant mieux si on en a, mais ça va représenter quoi par rapport au reste ? Et j'ai dit « une subvention, c'est bien, mais si… si à côté, le prix des travaux, parce qu'on doit passer par tel… est multiplié par 4… où est l'intérêt de la subvention quoi ? », on s'en fout…

[871] Alexis Spire, « 2. La confiance dans l'État : une relation pratique et symbolique » dans *Crises de confiance ?*, Paris, La Découverte, 2020, p. 37-55.
[872] Cédric Hugrée, Étienne Penissat et Alexis Spire, « Les différences entre salariés du public et du privé après le tournant managérial des États en Europe », *Revue française de sociologie*, 2015, vol. 56, n° 1, p. 47-73.

> c'est… Enfin, il faut être pragmatique, moi je travaille dans les affaires, donc… il faut un certain pragmatisme au niveau de… ce qu'on peut nous accorder et… ce qu'on ne peut pas nous accorder. […] Et puis ça va demander une telle paperasserie administrative pour obtenir les subventions, qu'il va falloir être fortiches pour remplir tous ces papiers… il faut avoir du temps à dégager ! Qui coûte de l'argent, le temps coûte de l'argent !

La méfiance face à l'intervention de l'État dans ses affaires privées, passe notamment par une dénonciation de la lourdeur des procédures administratives et aussi par une représentation de la puissance publique comme prélevant plus que comme distribuant des ressources. Une vision du monde qui oppose l'efficacité et le pragmatisme du secteur privé et des « affaires » à la pesanteur et à la moindre efficience de l'administration. Les autres strates de l'action publique, notamment la Ville de Paris, sont critiquées également : quelles que soient les thématiques abordées dans son discours, l'idée qui transparaît est celle de pouvoirs publics défaillants. Cette mise à distance de l'État est particulièrement vive lorsque les intérêts de ce dernier – ici la reconnaissance et la conservation du patrimoine – viennent se heurter aux siens :

> [Thierry et Isabelle] venaient avec 40 personnes, on sait pas d'où. Ils ont fait rentrer 40 personnes dans les cours… ils prenaient tous des photos dans tous les sens, je me dis… ça va pas devenir le Sacré-Cœur quand même ?! Donc… donc là, c'est pareil, il va falloir qu'on… qu'on veille au grain parce que c'est quand même une propriété privée, et… et on n'a pas du tout l'intention d'ouvrir les portes au public toute la semaine. Donc… c'est un endroit où on a envie d'être tranquilles chez nous quoi.

La volonté de préserver son intimité est essentielle : elle reproche à l'intervention de l'État pour la patrimonialisation de mettre en péril cet aspect fondamental de sa vie privée. On note la différence entre Françoise – dont la trajectoire d'ascension est basée sur des diplômes et une réussite professionnelle dans le privé – et les représentant·es de la grande bourgeoisie – dont la position sociale repose davantage sur l'héritage et les grandes écoles[873] – qui n'hésitent pas à recourir aux services de l'État pour protéger et rester maîtres·ses du patrimoine familial[874].

À l'opposé, membre du pôle culturel de l'espace social, Thierry a une vision de l'État qui diffère drastiquement de celle de Françoise, mais dénonce de manière plus virulente encore l'action de la Ville de Paris. Sa confiance dans la municipalité est particulièrement émoussée, notamment au regard de la protection déjà existante de son immeuble : il se répand en insultes à l'égard de la direction de l'urbanisme. Les politiques mises en place par la municipalité ne trouvent aucune grâce à ses yeux, mais c'est bien l'intervention de l'État central, qui peut venir sauvegarder le

[873] Pierre Bourdieu, *La noblesse d'État : grandes écoles et esprit de corps*, Paris, Les Éd. de Minuit, 2002, 568 p.
[874] M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot, *Les ghettos du Gotha*, *op. cit.*

patrimoine menacé par les actions de ses voisin·es et l'incurie des pouvoirs publics locaux. Cette intervention est légitimée par le parcours professionnel de Thierry, qui connaît « pas mal de monde au ministère [de la Culture] » et les rouages de l'administration qui lui permettent de faire aboutir la demande d'inscription à l'ISMH, et même à faire accepter un dossier qui aurait dû être déposé un an plus tard pour être réexaminé[875]. L'entretien donne à voir la manière dont il perçoit la supériorité de l'administration centrale, dans laquelle il a effectué la majeure partie de sa carrière, à l'administration locale, qu'il ne cesse de dénoncer :

> J'ai l'impression que l'architecte des bâtiments de France est un peu plus impliqué et lucide que ces connards qu'il y a à la mairie de Paris. Euh… peut-être qu'avec son aide, on arrivera… […] l'architecte des bâtiments de France imposera de remettre aux normes toutes les choses qui ont été… qui ont dérivé quoi ! Je suis très remonté contre la mairie de Paris ! Très ! *Rit*. […] Il y a un double intérêt, à avoir… une reconnaissance. D'une part, on peut avoir des subventions. […] Et deuxièmement, on a gratuitement les… les compétences mises à notre disposition des gens de la DRAC dont c'est le domaine. Donc le patrimoine, y'a différents services plus ou moins rattachés au patrimoine et à l'architecture, c'est complètement idiot de s'en priver ! Mais ça, ils comprennent pas.

La figure de l'État déconcentré, à travers la DRAC va permettre de remettre de l'ordre dans la situation de la copropriété et d'apprendre à ses voisin·es à habiter dignement les lieux. Elle mettra à disposition ses compétences légitimes pour la préservation du patrimoine, et pourra participer financièrement, si les dossiers sont montés correctement. L'État est donc garant et témoin du prestige du lieu, et s'oppose à l'incompétence des services de la mairie qui ont laissé ses voisin·es dégrader les lieux jusqu'à la situation actuelle qu'il considère comme catastrophique. À l'inverse de la vision de Françoise, la puissance publique vient ici en appui, elle met à disposition des savoirs, elle distribue des ressources et ne vient pas les prélever : elle vient finalement conforter sa position sociale.

À mi-chemin entre ces deux positions extrêmes dans leur vision de l'État, la troisième enquêtée, Isabelle, propose elle-aussi un rapport à la puissance publique en lien avec sa socialisation professionnelle. Elle est la seule à ne pas s'appesantir sur la Ville de Paris : elle la mentionne uniquement au regard des nouvelles obligations qui lui incomberont suite à la procédure d'inscription. Tout au long de l'entretien, Isabelle présente un véritable *ethos* de l'architecte, elle évoque fréquemment les règles de conduite qui selon elles, doivent dicter les comportements professionnels de ses consœurs et confrères, qui se doivent de travailler pour la

[875] Un copropriétaire avait monté un dossier d'inscription quelques années auparavant, qui fut refusé car l'accord de l'assemblée générale n'était pas joint au dossier. Le nouveau dossier aurait dû être déposé cinq ans après le précédent, il l'a finalement été un an avant.

qualité. « Nous architectes », « étant architecte », « tous les architectes » sont des expressions qui reviennent fréquemment au cours de l'entretien, où le terme « architecte » est prononcé plus d'une centaine de fois. Au-delà d'une appartenance de classe ou à une partie de l'espace social c'est bien la revendication de l'appartenance à une corporation qui transparaît et qui a des conséquences sur son rapport au quartier, qu'elle observe à travers une vision professionnelle. Ainsi, son expérience de la procédure d'inscription est vue à travers deux prismes, le premier en tant qu'architecte et habitante de l'immeuble ; le second à travers celui d'une professionnelle potentiellement entravée par l'action de l'État lorsqu'elle est face à l'architecte des bâtiments de France qui l'oblige à modifier ses projets en raison de la présence d'un monument historique. Cependant, ces entraves qu'elle considère parfois comme « un peu exagéré[es] » ne l'empêchent pas de reconnaître une importance de la procédure de reconnaissance de l'intérêt patrimonial d'un bâtiment par les services consacrés de l'État. Dans les deux extraits qui suivent, on comprend à la fois sa vision de l'État comme institution de légitimation, de reconnaissance et de protection du patrimoine, mais aussi la vision qu'elle a de la procédure d'inscription comme un « dernier recours », dans une situation qui l'impose. Elle commence par expliquer que l'inscription n'était « pas absolument indispensable au début », même si « cet immeuble en vaut la peine ». À force de dégradations, de dénaturations qui finissent par lui poser problème Isabelle se résout à la mobilisation en faveur de la protection patrimoniale :

> La démarche de l'inscription, elle a été pour moi… c'était un moyen de… d'arrêter, peut-être toutes ces transformations etc. et qu'il y ait cette obligation de demande d'autorisation, et si… l'État ou la DRAC, qui délivre… enfin qui… donne des avis, donne l'autorisation, c'est qu'ils considèrent que ça dénature pas l'immeuble, et auquel cas, voilà. […] y'a plus de discussion […] Et je pense que petit à petit, peut-être que ça va rentrer dans les mœurs, que peut-être les gens vont se rendre compte. […] Mais par contre, voilà, garder l'esprit de ce lieu. C'est… c'était ça la nécessité et au vu des mésententes, on a besoin d'un… je sais pas si c'est un médiateur, parce que c'est pas tout à fait ça, mais… de mettre un petit peu un arrêt à ces transformations un peu… un peu anarchiques et n'importe comment… des parties communes aussi, hein. Qui ont été annexées, voilà.

Par le biais du ministère de la Culture, l'État vient donc apposer un sceau de légitimité qui permet la protection du patrimoine, et met un terme à des transformations non-respectueuses du lieu. Isabelle a par ailleurs obtenu la labellisation par le même ministère d'un des immeubles construits par son agence, une façon de rendre hommage à son époux décédé. Pour l'immeuble dans lequel elle vit, c'est une façon de faire entrer dans l'équation complexe de la copropriété, un acteur dont la légitimité ne peut être contestée, comme elle l'exprime directement, « il y a la loi » et qui pourra mettre un terme aux dégradations. Par ailleurs, les différentes strates des

pouvoirs publics constituent pour son activité professionnelle des donneurs d'ordre : le lien entre architectes, logement social et pouvoirs publics façonne sans doute aussi sa vision des interventions publiques dans son champ de compétences. Les architectes passés à la postérité – qu'elle cite et dont elle s'inspire – sont plus souvent ceux qui sont intervenus sur de grands projets, dont beaucoup de projets publics, en France ou à l'international.

Les nuances apportées par les enquêté.es vis-à-vis des différentes administrations – État et Ville de Paris notamment – préservent d'une lecture univoque de leurs rapports à la chose publique. Isabelle et Thierry qui portent le projet d'inscription à l'ISMH font en partie preuve d'un rapport « instrumental » à l'État, qui permet « la maximisation de leurs intérêts sociaux »[876]. À travers la protection d'un patrimoine légitimé par le sceau de l'État, c'est aussi leur bien – leur capital économique – qui est mis en valeur : c'est à la fois un enjeu de distinction, mais aussi un intérêt patrimonial. Françoise quant à elle y voit à l'inverse une « servitude » de la part de la puissance publique qui peut venir interférer avec sa propriété privée. On assiste donc à la formation d'un continuum de rapports à l'État qui reflète des positions distinguant des fractions de classes, des trajectoires individuelles, mais aussi des positions professionnelles.

*

L'étude du processus de patrimonialisation d'un immeuble révèle donc d'une part des stratégies de distinction basées sur des légitimités différentes à habiter l'immeuble. Elles sont fondées sur la durée de vie sur place, ou à travers un capital social et un capital culturel, certifié par des titres et des trajectoires professionnelles. D'autre part, elle donne à voir des rapports à l'État différenciés, le degré de confiance en ce dernier variant selon les appartenances à des fractions de classe.

[876] L. Barrault-Stella et C. Hugrée, « Maîtriser l'école, instrumentaliser l'État ? », art cit.

CONCLUSION

Ce chapitre s'est intéressé à la manière dont certain·es habitant·es du quartier, membres des classes supérieures s'approprient les immeubles dans lesquels ils et elles résident. En mobilisant cette échelle fine, nous avons étudié des circonstances et conditions dans lesquelles ils et elles pouvaient s'emparer du contrôle des instances de gestion de certains immeubles, au détriment notamment des propriétaires historiques, composant une bourgeoisie immobilière locale en déclin. Nous avons ainsi fait ressortir les spécificités des immeubles qui facilitaient ou rendaient plus délicate cette prise de pouvoir – entraînant des transformations physiques plus ou moins importantes – date de mise en copropriété, standing initial, peuplement… Puis, à travers l'étude d'un immeuble en cours de patrimonialisation, nous avons mis en lumière la manière dont des habitant·es, se reposant sur diverses ressources – capital culturel, trajectoires professionnelles, date d'installation dans l'immeuble, rapport au beau et à la culture légitime – construisaient leur légitimité à l'habiter. Au sein du haut de l'espace social, des différences entre gauche et droite ont aussi pu être mises en valeur au regard du rapport à l'État.

CONCLUSION GÉNÉRALE

La Réforme du bâtiment, dans son numéro du 26 avril 1906, évoque au début du XXe siècle le quartier qui a fait l'objet de cette thèse par une comparaison avec les quartiers de l'ouest : « nous y voyons des maisons à petites locations et d'autres, qui sont aménagées confortablement et qui feraient concurrence avec celles que l'on édifie à Passy dans les centres aristocratiques[877] ». L'énigme de cette thèse reposait effectivement sur la présence de ce bâti d'apparence bourgeoise, « concurrençant [celui de] Passy », dans un arrondissement réputé populaire. Elle visait à interroger la production et la transformation d'un espace singulier dans une période de temps long, pour comprendre la manière dont interagissent le bâti, le social et les représentations.

Le pari sur lequel reposait cette recherche était celui de l'interdisciplinarité à travers une perspective de temps long, étudiant la construction, les transformations du quartier depuis 1880 et les relations sociales qui s'y déroulent aujourd'hui, à travers les habitant·es et les propriétaires et en considérant aussi le rôle d'encadrement des pouvoirs publics et l'influence des mouvements plus généraux de transformation sociale.

Elle a apporté plusieurs réponses quant à sa production et sa transformation : nous avons souligné le rôle des propriétaires dans la construction d'une forme urbaine spécifique et d'un parc de logements à destination des classes moyennes. L'embourgeoisement que connaît la ville au cours du XXe siècle a aussi des conséquences sur le quartier, qui voit ce phénomène se

[877] RB, 26 avril 1906, pour le 95 (actuellement 91), rue Caulaincourt, BnF JO-9051.

diffuser à partir d'un sous-espace déjà aisé lors de sa construction. L'espace étudié dans la thèse présente donc à la période contemporaine une population de classes supérieures, appartenant à des fractions de classe qui restent variées. Son parc de logements différencié permet aussi la coprésence de personnes dont les appartenances sociales peuvent être proches, mais dont les positions dans le cycle de vie varient. Nous avons interrogé les liens entre la forme urbaine, la matérialité de la ville et le social, en essayant de comprendre quels étaient leurs impacts réciproques. En fonction des sources disponibles et des périodes étudiées, nous avons davantage insisté sur l'un ou sur l'autre. Le développement qui suit vise à la fois à souligner quelques résultats et limites de cette thèse, mais aussi présenter des pistes de réflexion pour un approfondissement des travaux.

De l'usage des temporalités

Nous nous sommes intéressés aux temporalités propres des acteurs et actrices observé·es, en établissant notamment trois moments importants dans l'histoire locale : les phénomènes analysés dans le passé quant aux processus de fabrication du quartier sont venus éclairer les relations sociales qui ont pu être examinées dans la période actuelle. Le premier moment est constitué de la production du quartier (1880-1930 environ), par de grand·es propriétaires privé·es et, plus ponctuellement, par les pouvoirs publics et des institutions produisant des HBM. Le deuxième est celui d'une progressive transformation de la structure sociale locale, inscrite dans les transformations observables aux échelles parisienne et française (1950-1990), marquée par quelques opérations de renouvellement du bâti le plus ancien. Les populations sont réparties différemment dans les sous-espaces du quartier, entre les plus aisé·es en haut et les moins aisé·es en bas. Les opérations de renouvellement urbain conduites essentiellement par le privé poursuivent la montée en gamme des logements entamée au début du XX^{e} siècle – et donc le processus graduel d'exclusion des classes populaires, malgré la création ponctuelle de logements sociaux destinés à loger des populations modestes. Le troisième moment est l'embourgeoisement contemporain dans le cadre d'une relative continuité matérielle (1990 à nos jours) : la perspective adoptée ici, outre la description statistique du peuplement, a été celle d'une analyse de l'espace social local, pour comprendre une partie du rapport aux autres des habitant·es que nous avons rencontré·es. Ces moments n'ont pas toujours été approchés dans le respect de leur chronologie : la genèse présentée en première partie s'est appuyée sur l'observation de l'espace à l'époque actuelle pour décrire des paysages urbains et inscrire le quartier d'étude dans des logiques de construction et de composition du parc immobilier, entre l'est et l'ouest de Paris. Le retour à l'histoire urbaine et sociale du quartier a servi à éclairer le

temps présent. L'analyse des prix du logement a été opérée sur presque toute la durée étudiée dans la thèse. Les deux chapitres qui ont suivi se sont intéressés à la période de la fin du XIX^e^ et du début du XX^e^ siècle où le quartier est produit. Ils ont ainsi mis en lumière les intérêts et actions de certain·es protagonistes qui expliquent la constitution d'un tel espace. La deuxième partie revient à une logique plus chronologique pour l'observation du peuplement, puisque l'objectif était de l'étudier dans son évolution. C'est ainsi que, grâce à diverses sources, nous avons montré comment la domination des classes moyennes en début de période était progressivement effacée par celle des classes supérieures à la période contemporaine. Nous avons insisté sur la relative faiblesse de la classe ouvrière au niveau local et l'importance des catégories socioprofessionnelles du secteur privé, d'une part ; sur la spatialisation différenciée des populations entre deux sous-espaces du quartier, d'autre part. Enfin, nous avons montré que, malgré un embourgeoisement général, des différences existaient entre les habitants et les habitantes de ces différents sous-espaces, qui persistent dans le temps, malgré leurs transformations et l'embourgeoisement : si les classes supérieures sont désormais celles qui composent la vaste majorité de la population locale, ce ne sont pas les mêmes classes supérieures qu'on retrouve avenue Junot en haut du quartier, que rue Marcadet, en bas. Ainsi, coexistent dans le quartier des personnes dont le capital économique est supérieur au capital culturel, et d'autres à l'inverse qui disposent d'un capital culturel largement supérieur à leur capital économique.

L'interdisciplinarité et la perspective de long terme, pour discuter les catégories

À travers le croisement de sources et données variées et des approches disciplinaires mobilisées dans cette thèse, des propositions méthodologiques originales ont pu être constituées, composant un des apports aux travaux qui s'intéressent à la ville.

L'utilisation de sources de recensement – au sens général du terme, c'est-à-dire tant les listes nominatives, que les recensements exhaustifs et les recensements rénovés – ont été ici travaillés pour interroger le peuplement et son évolution au niveau micro-local tout au long du XX^e^ siècle. Le travail de traduction opéré entre les niveaux de découpage infra-communal en fonction des différentes périodes et les IRIS contemporains constitue une manière d'interroger les évolutions sociales localisées dans cette temporalité longue : il gagnerait à être généralisé à d'autres échelles. Un travail plus ambitieux du point de vue géographique impliquerait de recomposer les IRIS de façon précautionneuse car, si ceux du quartier étudié n'ont que peu évolué d'un

point de vue morphologique[878], d'autres ont pu connaître des bouleversements significatifs. L'accès à des données non-agrégées par le Centre d'accès sécurisé aux données (CASD) permettrait une analyse plus fine en termes de catégories socioprofessionnelles ou d'autres données disponibles dans les recensements, notamment relatives aux logements. L'approche par les listes nominatives en dehors de Paris permettrait également d'envisager une étude qui prenne en compte le XIX^e^ siècle. Notre travail a participé à souligner l'intérêt de cette source pour l'histoire urbaine et sociale, tandis qu'elle a souvent été négligée par les approches des travaux récents.

De façon plus générale, le corpus diversifié de sources et le dialogue que nous avons mis en œuvre entre elles ont permis de questionner des catégories, notamment liées aux outils statistiques. Par le biais de quelques populations spécifiques, nous avons ainsi pu interroger les transformations de catégories socioprofessionnelles et leur place évolutive dans la hiérarchie sociale. Si ce sont massivement les transformations de la structure sociale et des activités économiques qui expliquent l'évolution de la position des employé·es dont on a vu qu'ils et elles composaient une partie importante de la population du quartier, la catégorie des artistes pose davantage question. Ainsi, son intégration au haut de la hiérarchie sociale plutôt que dans une classification à part qui ne l'intégrait pas réellement à la stratification, à partir de la grille des professions et catégories socioprofessionnelles de 1982, peut poser question quant à la réalité de leur position dominante.

C'est l'approche croisant habitat et position socio-professionnelle qui permet finalement de préciser les appartenances sociales des populations au niveau local et, même si cette dernière pourrait être largement précisée, elle constitue à notre sens un des résultats structurants de ce travail. Le croisement entre adresse et position sociale est permis davantage par les listes nominatives que par les autres types de sources composant le recensement, mais une approche typologique des IRIS permettrait ainsi d'approcher les positions sociales des individus en fonction des caractéristiques matérielles de leur habitat. La prise en compte des niveaux de loyer et des revenus autoriserait une analyse plus fine encore : s'il est difficile d'envisager un travail sur ces derniers compte tenu du manque probable de sources directes, les premiers pourraient être collectés par le biais des Calepins du cadastre et du Fichier immobilier, dans la perspective que nous avons mise en œuvre dans le chapitre deux. Généralisée à l'échelle de Paris ou d'autres espaces urbains, cette approche permettrait d'interroger plus finement les liens

[878] Nous nous référons ici aux IRIS mentionnés sur la carte 1 de l'introduction.

entre adresse et position sociale, participant à un questionnement général des catégories du bourgeois ou du populaire. Ainsi, un avocat vivant dans un appartement de deux pièces, situé dans immeuble sur cour du XVI^e^ arrondissement, dont le loyer est inférieur à 500F au début du XX^e^ siècle occupe-t-il une position sociale équivalente à un autre avocat résidant dans un appartement de six pièces, situé dans un immeuble aux attributs bourgeois du XIX^e^ arrondissement ? De même que nous avons montré par leurs styles de vie et leurs montants de loyer que l'employé du 43, rue Caulaincourt et celui du 171, rue Marcadet n'occupaient pas la même position sociale, une généralisation de l'analyse à d'autres échelles permettrait une discussion globale de l'homologie entre adresse et position sociale.

Ces catégories ont aussi été interrogées par la réflexion d'ensemble proposée autour des « classes moyennes », objet dont les contours mal définis provoquent bien souvent des utilisations à des fins politiques. Sans participer à leur donner une définition à proprement parler, ce travail a contribué à s'interroger sur les espaces dans lesquels elles résidaient historiquement, ainsi que sur leurs conditions d'habitat, en comparaison avec celles des classes laborieuses et de la bourgeoisie. Ainsi le quartier d'entre-deux qui a fait l'étude de la thèse donne à voir des logements dont une majorité reprennent les traits de l'architecture bourgeoise en les réduisant pour les rendre accessibles – notamment financièrement – à une clientèle plus modeste, mais qui aspire à un style de vie distinctif vis-à-vis de celui de la classe ouvrière. Étudier la gentrification du quartier dans un temps plus court n'aurait pas forcément permis de comprendre les logiques historiques expliquant certaines évolutions de son peuplement. Loin de constituer une rupture brutale, elles s'inscrivent en fait dans des logiques présentes en germe dès le début du XX^e^ siècle, à travers la production d'un parc de logements, pour beaucoup à destination d'une population spécifique d'employé·es, alors membres des classes moyennes. L'évolution de la structure sociale parisienne se répercute sur le quartier, mais le peuplement de ce dernier reste lié aux structures – inscrites dans le temps – de l'habitat.

Une histoire urbaine et sociale localisée du logement et de la différenciation sociale de l'habitat

La thèse s'inscrit aussi dans une histoire de Paris qui étudie la ville pour ses aspects urbains et sociaux et pas en tant que capitale : la bibliographie qui opte pour cette perspective est relativement rare. Nous avons aussi fait le choix de ne pas suivre les découpages traditionnellement utilisés, qu'ils soient administratifs – les quartiers ou l'arrondissement – ou chronologiques, comme les deux guerres, pour nous concentrer sur les temporalités des acteurs

et actrices qui fabriquent la ville. L'analyse produit une histoire urbaine et sociale d'un espace parisien méconnu et occulté par les réputations d'autres parties de l'arrondissement, en mettant en valeur l'imbrication des habitant·es, des propriétaires, des pouvoirs publics et leur impact sur la ville y compris à long terme, par leur travail de l'espace. Cet espace périphérique au début de la période étudiée gagne en centralité à mesure des évolutions de la ville, de l'intégration véritable de l'arrondissement dans Paris, du développement des transports. Sa position géographique dans une relative continuité avec les beaux quartiers explique sans doute une partie des processus que nous avons analysés. L'observation des lieux de travail, que nous n'avons pas choisi de mettre en valeur dans la thèse, aurait pu être une autre façon de discuter le positionnement entre l'est et l'ouest parisien.

Chaque groupe social du quartier occupe un logement qui n'est pas toujours situé dans les mêmes rues ou aux mêmes étages. Notre travail a donc aussi permis de produire une histoire de cette forme logement à destination des classes moyennes, que nous avons désigné comme « petit-bourgeois » par ses caractéristiques d'entre-deux. Il est particulièrement représentatif d'une période – avant la Première Guerre Mondiale – d'une typologie de construction – l'immeuble de rapport – et d'un style de vie inscrit dans l'habitat par ses caractéristiques matérielles. Le choix du micro-local permet en fait d'étudier les producteur·trices du logement et ses utilisateur·trices, ce qui n'est pas toujours possible dans des études aux échelles plus larges, la bibliographie sur l'histoire du logement privé étant par ailleurs peu développée.

L'habitat petit-bourgeois avait essentiellement jusqu'alors été étudié à travers ses architectes ou ses modes de production et d'investissement : grâce à une échelle fine, nous avons pu en approcher ses caractéristiques matérielles, certain·es de ses propriétaires – et leurs trajectoires au cours du XX^{e} siècle – et architectes, ses différences micro-locales – entrer rues ou immeubles mais aussi entre immeubles sur cour et sur rue – et son coût pour les habitant·es. La perspective sur les prix du logement et leur évolution, le rattrapage des prix des petits logements vis-à-vis des grands, est d'ailleurs un des résultats de la thèse dont on peut faire l'hypothèse qu'il est largement généralisable à l'échelle de Paris.

Bien que nous y ayons apporté une attention moindre qu'à l'habitat semi-bourgeois – attention en fait proportionnelle à la présence du bâti moderne dans la construction locale – notre thèse a aussi contribué à une certaine histoire du renouvellement urbain localisé. À l'inverse des grandes opérations de rénovation urbaine menées notamment dans l'est de Paris, l'action sur la ville qui nous avons observée est orchestrée de façon chirurgicale et ne produit pas les mêmes

conséquences, puisqu'elle ne recompose pas un quartier dans son ensemble. Ici encore, les effets conjoints des intérêts des promoteurs privés, des enjeux des pouvoirs publics quant à l'amélioration de l'habitat, aboutissent à une montée en gamme de ce dernier participant à rendre le quartier de plus en plus difficile d'accès aux classes populaires. Les transformations du paysage de la rue Marcadet qui ont lieu durant la seconde moitié du XX^{e} siècle ont des conséquences sur les représentations des habitant·es, y compris actuel·les, car les formes urbaines qui s'y concentrent sont déconsidéré·es.

La différenciation sociale de l'habitat qui caractérisait cet espace s'est amenuisée, sans disparaître pour autant : les processus d'amélioration des logements, d'installation du confort ou des ascenseurs, la valorisation progressive de l'habitat dit atypique comme le loft, ont contribué à faire diminuer cette différenciation. Pour autant, des effets structurels demeurent : la taille des appartements est toujours différenciée – malgré quelques réunions de logements ; les structures des immeubles n'autorisent pas toujours des transformations radicales, comme l'installation de l'ascenseur ; des micro-différences comme la matière utilisée pour un escalier, pierre ou bois, la présence d'un tapis dans les escaliers, rappellent la destination sociale initiale des immeubles. Pour le dire autrement, un logement avenue Junot a toujours une valeur économique et symbolique plus forte qu'un logement situé rue Marcadet. Surtout, l'emplacement dans l'immeuble sur rue ou sur cour commande la taille et l'aménagement intérieur des logements. Cela peut conduire à la coprésence de populations socialement proches, mais positionnées à des moments différents de leurs cycles de vie : de jeunes ménages dans l'immeuble sur cour, face à des ménages d'une taille supérieure, composés de couples avec enfants dans l'immeuble sur rue : l'immeuble de la rue Caulaincourt cité dans l'étude de cas sur les prix des logements (chapitre 2) ainsi que celui dont nous avons décrit la composition rue Damrémont (chapitre 1) en sont de bons exemples. Cette transformation de la différenciation sociale de l'habitat produit ainsi une transformation des formes de mixité observées : d'une diversité de classes sociales, on passe à une diversité de classes supérieures, dont les positions dans le quartier sont à étudier relativement à leurs adresses et à leurs positions sociales. L'étude menée dans le chapitre sept montre ainsi par exemple que les habitant·es de l'IRIS GC11 (avenue Junot, rue Caulaincourt, rue Simon Dereure), disposent de revenus plus élevés et moins dépendants du travail, que celles et ceux de l'IRIS GC14 (rue Joseph de Maistre, rue Marcadet, rue Lamarck).

Le haut et le bas du quartier comme résultat d'un processus social, dans un quartier entre l'est et l'ouest

Si l'approche d'histoire urbaine a écarté la capitale comme espace politique, l'enquête contemporaine l'a fait ressortir comme lieu de concentration des capitaux et donc, dans la spécificité de son espace social, particulièrement tiré vers le haut. À travers l'étude de ce quartier embourgeoisé, la concentration dans l'espace des capitaux est d'autant plus visible : l'approche en termes d'espace social localisé a permis d'interroger la présence dans un espace restreint de fractions des classes supérieures et d'inscrire cette recherche dans une étude des rapports à l'espace de ces populations. En nous intéressant, en creux, à celles et ceux qui n'appartiennent pas aux populations dominantes localement – ou se situent aux marges du groupe – nous avons contribué à confirmer l'idée portée par Gilles Laferté ou Sylvie Tissot selon laquelle l'analyse localisée des rapports sociaux permet de complexifier la lecture des positions sociales dans un espace social national. Ainsi une position dominante dans celui-là, déterminée par un haut niveau de diplôme, un poste de profession intellectuelle ou la propriété occupante d'un logement dont la valeur économique est élevée, peut se retrouver dominée lorsqu'on prend en compte l'espace social local. Pour reprendre l'exemple d'une trajectoire décrite au cours des chapitres, la position socio-résidentielle de Carine illustre un décalage entre une position favorisée dans l'espace social national – formation de journaliste, diplôme du supérieur long, membre des professions intellectuelles supérieures, disposant de revenus qu'elle décrit comme confortables – et celle qu'elle occupe dans l'espace social local, rappelée notamment par son logement de piètre qualité, trop exigu pour sa famille ainsi que par son statut de locataire du parc privé.

En parallèle, l'observation des rapports aux autres des mieux positionné·es localement permet de mettre au jour des stratégies de distinction internes aux classes supérieures, mais relatives à des fractions de classe. Ainsi le rapport au patrimoine, les stratégies scolaires, le contrôle de l'espace public, les discours sur la mixité s'inscrivent dans les trajectoires sociales et socioprofessionnelles, mais considérées dans la perspective micro-locale, elles résonnent aussi avec les adresses des habitant·es dans un espace symboliquement hiérarchisé. Si l'arrondissement a, d'une manière générale, intégré les espaces de référence des habitantes situés en haut à gauche de l'espace social, on peut formuler l'hypothèse selon laquelle le haut du quartier – l'avenue Junot en particulier et les rues situées dans sa continuité – a intégré les espaces de référence de la bourgeoisie dans son ensemble.

Déterminer l'existence du haut et du bas du quartier – sans que leurs limites soient posées *a priori* – constitue un résultat de cette recherche, en ce qu'il s'agit d'une réalité sociale que les habitant·es participent à produire, en mobilisant pour cela l'espace physique et ce qu'il suscite en termes de représentations, mais aussi ce qui est perçu des ses voisin·es. Ce processus est inscrit dans le temps long de l'histoire du quartier, il ne repose pas sur une transformation radicale de l'espace qui se serait opérée au cours des années les plus récentes : il résulte entre autres du travail sur l'espace produit par les grand·es propriétaires immobilièr·es du début du XX^e^ siècle. Subissant des modifications au fil du temps, il est saisi dans notre travail à travers son historicité et une partie de son état contemporain.

Ce résultat permet également de rappeler l'importance de prendre en compte les structures matérielles, en raison de leur inertie dans le temps, ce qui n'est pas contradictoire avec le fait de considérer les éventuelles transformations des usages. Ainsi, le parc de logements contraint le peuplement : des habitant·es dont le capital économique serait théoriquement suffisant pour vivre dans des logements plus vastes n'en ont pas toujours les possibilités en raison même de ces structures immobilières. C'est aussi ce qui explique la différenciation qui persiste entre haut et bas du quartier, ainsi qu'à une autre échelle, entre immeuble sur cour et immeuble sur rue dans les ensembles qui sont composés de deux corps de bâtiment ou plus. Le maintien dans le temps des formes urbaines décidées par celles et ceux qui ont « marqué » l'espace[879] explique aussi le positionnement entre l'est et l'ouest sur lequel la première partie de la thèse a particulièrement insisté. Les façades d'apparence bourgeoise, les logements et le peuplement du haut du quartier, les propriétaires et les architectes, le prix d'une partie des logements, les processus et les temporalités de la construction renvoient aux espaces bourgeois de l'ouest parisien. La composition du parc de logements, le maintien de bâti plus ancien que la majorité semi-bourgeoise, les logements et le peuplement du bas du quartier, les processus de renouvellement urbain, les réputations et la localisation dans un arrondissement dit populaire renvoient davantage aux espaces de l'est. Ainsi cette opposition haut/bas reprend la logique de distinction ouest/est qui existe à l'échelle de la ville et la transpose localement.

Pour une histoire et une sociologie de la propriété urbaine

La propriété n'était pas considérée au premier chef comme notre objet d'étude, mais elle a pourtant structuré l'enquête. Quelques éléments qui suivent relèvent de résultats de la thèse à

[879] Vincent Veschambre, « Appropriation et marquage symbolique de l'espace : quelques éléments de réflexion », *ESO, travaux & documents*, 2004, n° 21, p. 73-77.

proprement parler, mais la plupart sont davantage des pistes de travail et la formulation d'hypothèses. Dans cette thèse, nous sommes partis à la recherche des propriétaires qui avaient fabriqué le quartier et nous avons interrogé leurs trajectoires : cette perspective est originale dans l'histoire de Paris, car les historien·nes se sont plus souvent intéressé·es aux opérations orchestrées par les pouvoirs publics, que ce soit au XIX^e^ comme au XX^e^ siècle, y compris lorsque lesdites opérations étaient menées par des promoteurs privés. Par ailleurs, nous avons observé les relations entre les héritièr·es de ces parcs immobiliers – dont la taille est très variable – face à leurs (nouveaux et nouvelles) copropriétaires et constaté le discours sur le déclassement de celles et ceux qui ne sont pas en mesure d'accéder à la propriété dans le quartier. Ce discours gagnerait à être considéré plus généralement dans une étude qui interrogerait ce que la propriété – parisienne ou urbaine – fait aux statuts sociaux. Le statut d'occupation est en effet un des critères de différenciation entre les habitant·es, tandis que la coprésence de fractions diversifiées des classes supérieures – notamment eu égard à ce statut – est ce qui caractérise la population du quartier à la période contemporaine, comme l'a montré notre analyse du peuplement du chapitre sept.

Ces dernières présentent, outre des rapports à l'altérité différenciés qui ont déjà été abordés, des rapports différents à la propriété, qui révèlent des (dis)positions propres à leurs appartenances sociales. La bourgeoisie immobilière locale – Annick Séquoia ou Serge Noyer notamment – est encore partiellement présente dans certains immeubles : elle tente de conserver son patrimoine à travers des stratégies de transmission qui gagneraient à être étudiées plus en détail et de garder la majorité dans les immeubles qui ont basculé en copropriété pour peser sur leur devenir. Perdre ce pouvoir sur l'espace met en fait en cause leur position sociale car les décisions prises par les copropriétaires peuvent les forcer à abandonner une partie de leur patrimoine en raison d'un manque de capital économique pour faire face aux frais afférents à l'entretien ou à la transformation des immeubles. Cette position sociale est d'autant plus menacée lorsque ces héritièr·es n'ont pas été en mesure de convertir ce patrimoine immobilier/capital économique en d'autres formes de capitaux. Face à cette bourgeoisie immobilière, on trouve dans le quartier une bourgeoisie (économique) bien dotée dans toutes les formes de capitaux – dont font partie Denis (villa Léandre), Isabelle (avenue Junot), qui compose le haut de l'espace social local, mais n'a pas les mêmes inscriptions historiques locales que la précédente. Elle s'impose progressivement au sein des immeubles, au gré d'alliances, pour les transformer selon son ambition, au service de sa position sociale et de stratégies de distinction. Enfin, une bourgeoisie (culturelle) moins bien dotée en capital économique que la précédente compose le troisième

groupe qui structure l'espace social local – Émilie (rue Damrémont) ou Christina (rue Joseph de Maistre) en sont des exemples. Cette dernière a largement intégré les injonctions à l'accession à la propriété, mais elle ne dispose bien souvent pas du capital économique nécessaire pour y parvenir dans le quartier – sauf à s'y être installée depuis longtemps –, subissant alors une forme de déclassement. Tandis que sa reproduction sociale passait essentiellement par des titres scolaires, l'inflation du niveau de diplôme a mis en danger sa position sociale : la reconversion vers la propriété peut sans doute constituer une des manières de préserver cette position menacée.

Cette thèse a aussi contribué à une histoire de la propriété urbaine et à son devenir, y compris sur la période la plus contemporaine. Nous avons en effet interrogé les trajectoires de familles qui composent la bourgeoisie immobilière locale, de la constitution d'un parc immobilier d'une taille importante, qui explique une partie de la forme urbaine spécifique de cet espace ; et de la transmission de ce parc. Leur rôle dans la construction du quartier et en tant que productrices de peuplement a été souligné, tandis que leurs stratégies immobilières différenciées a permis de montrer leur enrichissement mais aussi les manières différenciées qu'elles avaient d'inscrire ou de ne pas inscrire cette ascension sociale dans l'espace parisien. Les stratégies visant à contourner le droit de préemption de la municipalité ont été évoquées. Enquêter plus largement sur la bourgeoisie immobilière, à l'échelle de Paris ou d'autres villes françaises – voire comparer ces formes de détention patrimoniale avec des villes à l'étranger – est une piste de travail qui nous semble prometteuse. Elle s'inscrit d'ailleurs dans un regain d'intérêt pour les questions de propriété urbaine et de rente foncière, à l'heure où la tendance est à la re-concentration, après plusieurs décennies de relative diffusion : on pense ainsi aux travaux de Cécile Vignal[880], au numéro dédié à la propriété des classes populaires publié dans Politix et aux travaux de ses coordonnatrices[881] ou encore à ceux de Marie-Pierre Lefeuvre[882]. Cette re-concentration de la propriété s'opère en particulier sous l'égide de l'État qui, par le biais de dispositifs fiscaux incitatifs, encourage l'investissement locatif, renforçant alors largement les inégalités sociales[883]. L'acquisition du patrimoine, notamment par le biais de l'endettement ou

[880] Cécile Vignal, « À qui appartient la ville ? Trajectoires de propriétaires bailleurs et inégalités d'accès au patrimoine immobilier locatif suivant la classe sociale ». Voir aussi l'appel à articles « La rente locative ordinaire et ses espaces » pour le numéro 199 d'Espaces et sociétés, à paraître en 2026, coordonné par Cécile Vignal et Margot Delon.
[881] Violaine Girard, Anne Lambert et Hélène Steinmetz, « Propriété et classes populaires : des politiques aux trajectoires », *Politix*, 2013, n° 101, nº 1, p. 7.
[882] Marie-Pierre Lefeuvre, « Travail de la propriété et production de l'espace ».
[883] Eliza Benites-Gambirazio et Loïc Bonneval, « Promouvoir un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif », *Gouvernement & action publique*, 2022, vol. 10, nº 4, p. 137-160 ; Eliza Benites-Gambirazio et Loïc Bonneval, « Housing as asset-based welfare. The case of France », *Housing Studies*, 2022, p. 1-15.

de son héritage et de sa transmission sont alors au centre des probables différences entre une bourgeoisie immobilière constituée dans le temps long du XIX^e^ ou du XX^e^ siècle – celle que nous avons approchée – et une nouvelle bourgeoisie immobilière produite en partie par les dispositifs fiscaux incitatifs, par la location de courte durée[884] et les nouveaux espaces conçus par la promotion immobilière. Elles produisent sans doute des différences de rapport au patrimoine et de gestion – et donc dans les rapports locatifs – qui pourraient être interrogées. L'étude des trajectoires des familles ont par ailleurs permis de soulever quelques hypothèses quant aux effets produits par le genre sur les trajectoires professionnelles et les obligations liées au patrimoine familial, qui gagneraient à être travaillées en tant que telles, dans la perspective de travaux existants[885].

*

Ce regain d'intérêt pour la propriété et la rente n'est pas l'apanage du champ académique : il s'inscrit dans un contexte de retour à des inégalités de patrimoine proches de celles qu'a connu la France au XIX^e^ siècle. Une note récente du conseil d'analyse économique s'inquiétait notamment du « retour de l'héritage », proposant des transformations des transmissions pour favoriser « l'égalité des chances »[886]. Or, au moment où la rédaction de cette thèse s'achève, le contexte politique français laisse craindre un renforcement des mécanismes de la production des inégalités à travers le patrimoine immobilier. Les partis au pouvoir ou susceptibles d'y parvenir envisagent quant à eux des réformes remettant en cause les droits de succession. Ils partent du principe que ces droits sont trop élevés en France. C'est sans prendre en compte les nombreuses niches fiscales qui permettent d'y échapper[887]. Quand on sait que 60 % du patrimoine détenu par les Français·es est lié à l'héritage, contre 35 % dans les années 1970[888], on comprend que cette volonté de diminuer l'impôt sur l'héritage s'inscrit contre le principe de redistribution.

[884] Jeanne Richon, *Coachs immobiliers et location meublée de courte durée, ou « comment booster ses revenus ? »*, https://politiquedulogement.com/2021/11/coachs-immobiliers-et-location-meublee-de-courte-duree-ou-comment-booster-ses-revenus/ , 13 novembre 2021.
[885] Céline Bessière et Sibylle Gollac, *Le genre du capital. Comment la famille reproduit les inégalités*, Paris, La Découverte, 2020, 326 p.
[886] Clément Dherbécourt et al., « Repenser l'héritage », *Les notes du conseil d'analyse économique*, décembre 2021, n° 69, p. 1-12.
[887] « Faut-il réformer les droits de succession ? », *Le téléphone sonne*, France inter, 2021 lien.
[888] C. Dherbécourt et al., « Repenser l'héritage », art cit.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Introduction

Figure introduction 1 : Immeuble situé au 42, avenue Junot. 16
Figure introduction 2 : Immeuble du quartier, rue Damrémont. 24
Figure introduction 3 : Immeubles du quartier des Abbesses, rue Lepic. 24
Figure introduction 4 : Immeubles du quartier des Abbesses, place des Abbesses. 25

Chapitre 1

Figure 1.1 : Bâti populaire, rue de la Fontaine-du-But. 59
Figure 1.2 : Bâti semi-bourgeois, croisement des rues Marcadet, Damrémont et Vauvenargues. 60
Figure 1.3 : Bâti « moderne », rue Marcadet. 60
Figure 1.4 : Exemple de bâti populaire, type maison individuelle ou immeuble collectif faubourien peu dense, rue Girardon. 64
Figure 1.5 : Exemple de bâti populaire, même type, rue Girardon. 64
Figure 1.6 : Exemple de bâti populaire, même type, rue Marcadet. 65
Figure 1.7 : Exemple de bâti populaire, type immeuble collectif faubourien dense, croisement rue de la Fontaine-du-But et rue Darwin. 65
Figure 1.8 : Exemple de bâti populaire, même type, rue Lamarck. 66
Figure 1.9 : Exemple de bâti populaire, Habitations à Bon Marché, rue Marcadet. 66
Figure 1.10 : Exemple de bâti populaire, même type, rue Marcadet. 67
Figure 1.11 : Exemple de bâti populaire, même type, rue Marcadet. 67
Figure 1.12 : Exemple de bâti populaire, même type, rue Marcadet. 68
Figure 1.13 : Exemple de bâti semi-bourgeois, type immeuble collectif pierre de taille, rue Lamarck. 70
Figure 1.14 : Exemple de bâti semi-bourgeois, même type, place Jacques Froment. 70
Figure 1.15 : Exemple de bâti semi-bourgeois, même type, rue Joseph de Maistre. 71
Figure 1.16 : Exemple de bâti semi-bourgeois, même type, rue Coysevox. 71
Figure 1.17 : Exemple de bâti semi-bourgeois, même type, rue Caulaincourt. 72
Figure 1.18 : Exemple bâti semi-bourgeois, même type, croisement rue Lamarck et rue Damrémont. 72
Figure 1.19 : Exemple bâti semi-bourgeois, type immeuble collectif briques et pierre de taille, rue Marcadet. 73
Figure 1.20 : Exemple de bâti semi-bourgeois, même type, rue Girardon. 73
Figure 1.21 : Exemple de bâti semi-bourgeois, type immeuble collectif Art déco, rue Darwin. 74
Figure 1.22 : Détail d'une porte, bâti semi-bourgeois, type immeuble collectif Art déco. 74
Figure 1.23 : Exemple de bâti semi-bourgeois, type immeuble collectif Art déco, avenue Junot. 75
Figure 1.24 : Exemple de bâti semi-bourgeois, type maison individuelle, villa Léandre. 75
Figure 1.25 : Exemples de bâti semi-bourgeois, type maison individuelle, avenue Junot. 76
Figure 1.26 : Exemple de bâti « moderne », type immeuble collectif années 1940-1960, rue Lamarck. 79

Figure 1.27 : Exemple de bâti « moderne », même type, avenue Junot, photographie de l'auteur, 2023. 79
Figure 1.28 : Exemple de bâti « moderne », type immeuble collectif années 1960-1980, rue Duhesme. 80
Figure 1.29 : Exemple de bâti « moderne », même type, rue Marcadet. 80
Figure 1.30 : Exemple de bâti « moderne », même type, rue Marcadet. 81
Figure 1.31 : Exemple de bâti « moderne », type immeuble collectif années 1990 à nos jours, rue de la Fontaine-du-But. 81
Figure 1.32 : Exemple de bâti « moderne », même type, rue de la Barrière Blanche. 82
Figure 1.33 : Exemple de bâti « moderne », même type, place Jacques Froment. 82
Figure 1.34 : Dessin de la façade et plan du 95 (91), rue Caulaincourt. 106
Figure 1.35 : Façade du 91, rue Caulaincourt. 107
Figure 1.36 : Dessin de la façade du 113, rue Caulaincourt. 108
Figure 1.37 : Dessin de la façade et plan du 115-117, rue Caulaincourt. 108
Figure 1.38 : Façade du 115-117, rue Caulaincourt. 109
Figure 1.39 : Dessin de la façade et photographie du 33, rue Damrémont. 109
Figure 1. 40 : Plan du 33, rue Damrémont. 110
Figure 1.41 : Façade du 33, rue Damrémont 110
Figure 1.42 : Dessin de la façade du 6 bis, rue Coysevox.
Figure 1.43 : Dessin de la façade du 12, rue Félix Ziem. 111
Figure 1.44 : Façade et dessin de la façade du 3, rue Félix Ziem. 111
Figure 1. 45 : Détails des décors intérieurs d'un appartement rue Damrémont. 112
Figure 1. 46 : Intérieur d'un appartement rue Damrémont, double séjour. 113
Figure 1.47 : Parcelles comportant plus de 5 chambres de service. 121
Figure 1.48 : Répartition des chambres de service dans Paris. 122

Chapitre 2

Figure 2.1 : Immeuble bourgeois, rue Damrémont. 161
Figure 2.2 : Immeuble semi-bourgeois mixte, rue Caulaincourt, façade rue. 162
Figure 2.3 : Immeuble semi-bourgeois moyen, rue Marcadet. 165
Figure 2.4 : Immeuble faubourien populaire, rue Marcadet. 167
Figure 2.5 : Immeuble faubourien populaire, rue Lamarck. 168
Figure 2.6 : Immeuble « moderne », rue Marcadet. 171

Chapitre 3

Figure 3.1 : Photographies du maquis de Montmartre, entre 1900 et 1905. 187
Figure 3.2 : Plan parcellaire dans le maquis de Montmartre, 1905. 200
Figure 3.3 : Plan parcellaire dans le maquis de Montmartre, 1905. 201
Figure 3.4 : Plan parcellaire dans le maquis de Montmartre, 1905. 201
Figure 3.5 : Fondation Weill, rue Marcadet. 212
Figure 3.6 : Extérieur Fondation Rothschild, rue Marcadet. 214
Figure 3.7 : Parties communes et appartement de la Fondation Rothschild, rue Marcadet. 215
Figure 3.8 : Extérieur de l'ensemble Marcadet, Paris Habitat. 219
Figure 3.9 : Exemple d'appartement de l'ensemble Marcadet, Paris Habitat. 220
Figure 3.10 : Dessins des façades du projet d'Henri Sauvage. 225
Figure 3.11 : Maison bourgeoise rue des Saules, rue Cortot. 227
Figure 3.12 : Maisons individuelles rue Saint-Vincent. 228
Figure 3.13 : Maisons individuelles rue de l'Abreuvoir. 229
Figure 3.14 : Maisons individuelles rue Saint-Vincent. 229

Figure 3.15 : Immeubles rue des Saules. 229

Chapitre 4

Figure 4.1 : Plan des terrains mentionnés dans le cahier des charges pour la vente de la propriété de H. de Sévelinge. 238
Figure 4.2 : Plan prévisionnel des terrains et voies à ouvrir, 1905. 239
Figure 4.3 : Plan modifié des terrains et voies à ouvrir, 1906. 239
Figure 4.4 : Rue Armand Gauthier, constructions de la famille Acacia. 241
Figure 4.5 : Angle des rues Armand Gauthier et Félix Ziem, construction de la famille Acacia. 242
Figure 4.6 : Détails décoratifs de l'immeuble 17, rue Damrémont. 246
Figure 4.7 : Propositions cheminées décoratives pour un immeuble 230, rue Marcadet. 248
Figure 4.8 : Plan pour un immeuble 230, rue Marcadet, appartements de 4 pièces. 249
Figure 4.9 : Dessin de la façade d'un immeuble 107, rue Duhesme. 249
Figure 4.10 : Arbre généalogique de la famille Noyer. 260
Figure 4.11 : Photographies d'un immeuble construit par la famille Noyer, façade et détails intérieurs. 264
Figure 4.12 : Arbre généalogique de la famille Séquoia-Tilleul. 266
Figure 4.13 : Prospectus de promotion pour la villa Léandre (anciennement Junot). 269
Figure 4.14 : Prospectus de promotion pour un immeuble construit par François Séquoia, rue Lepic. 270
Figure 4.15 : Plan d'un immeuble construit par François Séquoia, rue Caulaincourt. 270
Figure 4.16 : Hall d'un immeuble, construit par François Séquoia, rue Caulaincourt. 271
Figure 4.17 : Projet de façade d'un immeuble avenue Junot, plan du projet initial et réalisé. 272
Figure 4.18 : Arbre généalogique de la famille Acacia. 273
Figure 4.19 : Photographie de façades et détails intérieurs d'immeubles construits par la famille Acacia. 275
Figure 4.20 : La différenciation sociale illustrée par les ornements différenciés entre les étages. 276

Chapitre 6

Figure 6.1 : Plan des zones à rénover, Paris, années 1970. 341
Figure 6.2 : Zones à rénover à proximité de la zone d'étude, années 1970. 346
Figure 6.3 : Projet urbain déposé dans le permis de construire pour les immeubles rue Marcadet rue des Cottages. 349
Figure 6.4 : Photographies de la rue Marcadet, avant le renouvellement urbain, numéros pairs. 350
Figure 6.5 : Extraits d'articles concernant la « Maison des scaphandriers », années 1960-1970. 351
Figure 6.6 : Photographies du programme « Les Vignes de Montmartre ». 353
Figure 6.7 : Photographies du programme « Les Vignes de Montmartre ». 354
Figure 6.8 : Prospectus de commercialisation du programme de la rue Damrémont. 355
Figure 6.9 : Ensemble Marcadet-Championnet, rue Marcadet. 359
Figure 6.10 : Dessin et photographie des façades d'un immeuble 160-164, rue Marcadet. 362

Chapitre 8

Carte mentale 1 : Émilie, urbaniste, locataire, installée dans le quartier en 2003, dans son logement en 2006. 439
Carte mentale 2 : Annick, ancienne gestionnaire de biens, propriétaire, née dans le quartier. 440
Carte mentale 3 : Benoît, travailleur social, locataire, installé dans le quartier en 1990 puis en 2018. 441
Carte mentale 4 : Grégory, Masseur-kinésithérapeute, propriétaire, installé dans le quartier en 2005. 442
Carte mentale 5 : Marc, écrivain, locataire, installé en 2015. 443
Carte mentale 6 : Jasmine, psychologue, locataire, installée dans le quartier en 2006. 444
Carte mentale 7 : Jérémy, avocat d'affaires, propriétaire, installé dans le quartier en 2018. 446
Carte mentale 8 : Anne-Hélène, ancienne institutrice de l'enseignement public, propriétaire, installée en 1968. 447
Carte mentale 9 : Claudine, ancienne gérante d'un café, propriétaire, installée dans le quartier en 1953. 455

Carte mentale 10 : Thierry, ancien haut fonctionnaire, propriétaire, installé en 1985. 461
Carte mentale 11 : Bernadette, ancienne couturière, locataire, installée dans son logement en 1972, née dans le quartier. 463

TABLE DES CARTES

Introduction

Carte introduction 1 : IRIS de la zone d'étude principale et secondaire. 22
Carte introduction 2 : Rues du quartier. 22

Chapitre 1

Carte 1.1 : Typologie du bâti de la zone d'étude. 58
Carte 1.2 : Bâti populaire de la zone d'étude. 63
Carte 1.3 : Bâti semi-bourgeois de la zone d'étude. 76
Carte 1.4 : Bâti « moderne » de la zone d'étude. 83
Carte 1.5 : Localisation des grands et petits logements. 97
Carte 1.6 : Niveau d'équipement des immeubles. 115
Carte 1.7 : Équipement en ascenseur dans les immeubles. 118
Carte 1.8 : Équipement en chauffage central dans les immeubles. 119
Carte 1.9 : Équipement en escalier de service dans les immeubles. 120

Chapitre 3

Carte 3.1 : Délimitation du maquis de Montmartre au tournant des XIX^e^ et XX^e^ siècles. 185
Carte 3.2 : Localisation des quatre ensembles HBM dans le quartier. 207

Chapitre 4

Carte 4.1 : Localisation de l'îlot Damrémont-Eugène Carrière et du maquis de Montmartre. 237
Carte 4.2 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1895. 253
Carte 4.3 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1900. 254
Carte 4.4 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1905. 254
Carte 4.5 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1910. 255
Carte 4.6 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1914. 256
Carte 4.7 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1920. 256
Carte 4.8 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1930. 257
Carte 4.9 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1936. 258
Carte 4.10 : Emprises foncières des grands propriétaires, 1980. 258

Chapitre 5

Carte 5.1 : Répartition spatiale des étrangèr·es, 1926. 327
Carte 5.2 : Répartition spatiale des artistes, 1926. 329
Carte 5.3 : Répartition spatiale des domestiques, 1926. 332

Carte 5.4 : Répartition spatiale de professions par IRIS, 1926. _____ 338

Chapitre 6

Carte 6.1 : Principaux espaces et immeubles touchés par le renouvellement urbain à partir des années 1950. _____ 343
Carte 6.2 : Situation des îlots étudiés dans le cadre de le renouvellement urbain, îlots 1954. _____ 366
Carte 6.3 : Typologie des îlots en fonction des catégories socioprofessionnelles. _____ 377
Carte 6.4 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. _____ 381
Carte 6.5 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. _____ 382
Carte 6.6 : Catégories socioprofessionnelles principales, par IRIS. _____ 388
Carte 6.7 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. _____ 388
Carte 6.8 : Catégories socioprofessionnelles principales, par IRIS. _____ 391
Carte 6.9 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. _____ 391

Chapitre 7

Carte 7.1 : Catégories socioprofessionnelles principales, par IRIS. _____ 413
Carte 7.2 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. _____ 413
Carte 7.3 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. _____ 421
Carte 7.4 : Groupes socioprofessionnels principaux, par IRIS. _____ 421

TABLE DES TABLEAUX ET GRAPHIQUES

Chapitre 1

Tableau 1.1 : Équipements des logements en 1954. 89
Tableau 1.2 : Équipements des logements en douche ou baignoire et en toilettes, 1968-2019, zone d'étude, zone secondaire et comparaison avec le reste de la ville. 92
Tableau 1.3 : Composition du parc de logements d'un immeuble. 99
Graphique 1.1 : Répartition des logements du quartier par surface. 89

Chapitre 2

Tableau 2.1 : Prix des terrains au début du XX^e siècle. 129
Tableau 2.2 : Loyers estimés par immeuble dans le quartier au début du XX^e siècle. 134
Tableau 2.3 : Loyers estimés par immeuble dans d'autres arrondissements au début du XX^e siècle. 135
Tableau 2.4 : Valeurs locatives par immeuble dans le quartier. 136
Tableau 2.5 : Répartition des logements dans la base de données. 139
Tableau 2.6 : Valeurs locatives et loyers par type de logement. 142
Tableau 2.7 : Prix moyen par pièce. 145
Tableau 2.8 : Valeurs locatives et loyers par répartition sur la parcelle. 147
Tableau 2.9 : Valeurs locatives ou loyers par types d'immeuble. 148
Tableau 2.10 : Variation des prix de l'immobilier au m^2 entre 2014 et 2022 à l'échelle de l'IRIS. 157
Tableau 2.11 : Valeurs locatives et loyers annuel·les d'un immeuble bourgeois rue Damrémont (IRIS GC7). 160
Tableau 2.12 : Valeurs locatives et loyers annuel·les d'un immeuble mixte rue Caulaincourt (IRIS GC10). 162
Tableau 2.13 : Loyers annuels d'un immeuble mixte rue Caulaincourt. 164
Tableau 2.14 : Valeurs locatives et loyers annuel·les d'un immeuble moyen rue Joseph de Maistre (IRIS GC14). 166
Tableau 2.15 : Loyers annuels d'un immeuble post-haussmannien moyen rue Joseph de Maistre. 166
Tableau 2.16 : Valeurs locatives et loyers annuel·les d'un immeuble faubourien rue Marcadet (IRIS GC13). 168
Tableau 2.17 : Valeurs locatives et loyers annuel·les d'un immeuble faubourien rue Lamarck (IRIS GC12). 169
Tableau 2.18 : Loyers annuels d'un immeuble faubourien rue Lamarck (IRIS GC12). 170
Tableau 2.19 : Valeurs locatives annuelles d'un immeuble moderne rue Marcadet (IRIS GC13). 171
Tableau 2.20 : Prix de vente par immeuble, entre 2014 et 2022. 172
Tableau 2.21 : Indices des valeurs locatives et loyers annuel·les sur le temps long. 173
Tableau 2.22 : Estimation des valeurs locatives, fondation Alexandre et Julie Weill, rue Marcadet. 176
Tableau 2.23 : Estimation des valeurs locatives, fondation Rothschild, rue Marcadet. 177
Tableau 2.24 : Estimation des valeurs locatives, OPHBM, rue Marcadet. 177
Tableau 2.25 : Comparaison des valeurs locatives, ensembles HBM et parc privé 1914-1974. 178
Graphique 2.1 : Variation des prix de l'immobilier au m^2 entre 1990 et 1997, pour Paris, le XVIII^e arrondissement et l'est parisien (en euros). 153

Graphique 2.2 : Variation des prix de l'immobilier au m^2 entre 1998 et 2006 pour Paris, le XVIII^e arrondissement et l'est parisien (en euros). 155

Chapitre 3

Tableau 3.1 : Répartition des logements par type dans les différents projets. 217
Tableau 3.2 : Répartition prévisionnelle des locaux du projet HBM Saint-Vincent. 223

Chapitre 4

Tableau 4.1 : Parc immobilier des familles, 1895-1980, terrains et constructions. 252

Chapitre 5

Tableau 5.1 : Répartition sociale des marié·es en 1875. 298
Tableau 5.2 : Répartition sociale des marié·es en 1885. 298
Tableau 5.3 : Répartition sociale des marié·es en 1895. 299
Tableau 5.4 : Répartition sociale des marié·es en 1900. 299
Tableau 5.5 : Répartition sociale des hommes en âge de voter en 1920. 302
Tableau 5.6 : Répartition sociale des hommes en âge de voter, par IRIS, en 1920. 303
Tableau 5.7 : Répartition sociale des hommes en âge de voter, par ensemble HBM, en 1920. 305
Tableau 5.8 : Poids des professions dans la population des hommes en âge de voter, en 1920. 307
Tableau 5.9 : Comparaison de la population des hommes en âge de voter, dans deux immeubles, en 1920. 308
Tableau 5.10 : Composition sociale du quartier par groupes sociaux Prost, et par IRIS, en 1926. 318
Tableau 5.11 : Composition sociale des ensembles HBM, en 1926. 322

Chapitre 6

Tableau 6.1 : Équipement des logements d'îlots touchés par le renouvellement urbain. 368
Tableau 6.2 : Catégories socioprofessionnelles des îlots touchés par le renouvellement urbain. 369
Tableau 6.3 : Répartition de la population du quartier par catégories socioprofessionnelles. 374

Chapitre 7

Tableau 7.1 : Répartition de la population par CS en 42 postes, zone d'étude et reste de la ville. 405
Tableau 7.2 : Répartition de la population en groupes socioprofessionnels (GS), zone secondaire. 407
Tableau 7.3 : Répartition par GS, zone principale et reste de la ville. 409
Tableau 7.4 : Répartition par GS, zone d'étude et reste de la ville. 411
Tableau 7.5 : Revenus déclarés, zone d'étude, zone secondaire et reste de la ville. 424

TABLE DES MATIÈRES

Remerciements *4*

Résumé et mots-clés *6*

Abstract and key-words *8*

Table des matières *Erreur ! Signet non défini.*

Liste des sigles *13*

Introduction générale *14*

Première partie. Un quartier singulier, entre l'est et l'ouest. *48*

Chapitre 1. Un bâti classant : différenciation matérielle et sociale de l'habitat. *52*

I- Des façades entre l'est et l'ouest : observer et décrire des paysages urbains. 55

1. Principes généraux de la typologie 56
2. La construction populaire 61
3. La construction post-haussmannienne : une construction semi-bourgeoise 68
4. La construction « moderne » 77

II- Structures matérielles du parc de logements 85

1. Le parc de logements parisiens : éléments de contexte 86
2. Un parc local diversifié, producteur d'une mixité dans l'habitat 87
3. La distribution spatiale des logements du quartier et ses grandes évolutions 93

III- Inscrire un style de vie petit-bourgeois dans l'habitat 101

1. « À l'ouest » du XVIII^e^ : l'immeuble de rapport semi-bourgeois dans *La Réforme du bâtiment* 102
2. Une géographie des équipements bourgeois 114

Chapitre 2. De la différenciation au rattrapage : histoire d'un marché local du logement, 1900-2022. *124*

I- Spéculation et prix du foncier au début du xx^e^ siècle dans un quartier périphérique 128

II- Le marché locatif local sur le temps long : 1914-2022 131

1. Une approche des montants de loyers à travers la revue *La Réforme du bâtiment* 133
2. Différenciation sociale par l'habitat : valeurs locatives dans l'habitat collectif 138

III- Le marché local de l'acquisition à la période contemporaine : 1979-2022 150

1. Les années 1980 : une hausse des prix tirée par le centre de Paris 151
2. Les années 1990-1997 : vers la crise 152
3. 1998 et années 2000 : le rebond et l'explosion 154
4. La période contemporaine : 2014-2022 156

IV- Retracer les évolutions de l'immobilier local par étude de cas : entre différenciation et rattrapage 160

1. Un immeuble bourgeois 160
2. Un immeuble mixte 162
3. Un immeuble post-haussmannien moyen 165
4. Deux immeubles faubouriens 167
5. Un immeuble « moderne » 171

V- Des logements hors marché ? Éléments de contexte sur les prix du logement social 175

Chapitre 3. Aménager l'espace et produire la « mixité ». L'administration, les propriétaires et le logement populaire des années 1880 aux années 1930. 181

I- L'aménagement du maquis de Montmartre : 1889-1911. Entre urbanisme, (in)salubrité et hygiène morale. 185

1. 1889-1892 : des conflits de voisinage, responsables de la constitution du maquis 189
2. 1900-1903 : la production administrative et politique d'un espace « insalubre » disputé 191
3. 1904 : le démantèlement du maquis 194
4. 1905-1911. Du « bidonville » au quartier chic : l'intervention des investisseurs 199

II- Loger le peuple de la butte : effets urbains des Habitations à Bon Marché 206

1. De grandes actrices du logement populaire concentrées dans l'espace : les fondations philanthropiques 207
2. La localisation des projets de l'office public des HBM : une condition de réalisation 216

Chapitre 4. Production et transmission d'un parc immobilier résidentiel par la bourgeoisie locale au cours du xx^{e} siècle. 233

I- Marquer l'espace à travers la construction nouvelle : la montée en gamme de l'habitat. 236

1. D'un espace d'activité et de fabrique, à un ensemble résidentiel. L'aménagement de l'îlot Damrémont / Eugène-Carrière : 1899-1906. 237
2. Le travail des architectes : embourgeoiser le logement populaire ou populariser le logement bourgeois ? 243

II- Des stratégies immobilières familiales différenciées 251

1. Famille Noyer : construire pour la bourgeoisie et asseoir une ascension sociale par l'immobilier 260
2. Famille Tilleul-Séquoia : de la construction populaire à la construction mixte et bourgeoise 266

3. Famille Acacia : la rentabilité par le nombre 273

III- Transmission et maintien des capitaux dans la bourgeoisie immobilière locale 278

1. Entre gestion professionnalisée et rentière : les familles Acacia et Noyer 278
2. Transmettre et gérer un parc immobilier en « bonne mère de famille » : la famille Séquoia 282

Deuxième partie. Vie et mort de la mixité sociale de 1880 à nos jours. 287

Chapitre 5. Un peuplement en adéquation avec son espace matériel ? La répartition spatiale des populations de 1880 aux années 1930. 292

I- 1880-1920 : d'un espace populaire peu dense à un quartier densifié de petites classes moyennes 294

1. 1880-1900 : un espace exclusivement populaire et peuplé à ses marges 294
2. 1920 : une tertiairisation du peuplement masculin 300

II- Une répartition spatiale des populations guidée par le bâti 310

1. Les listes nominatives de 1926 : intérêts et limites de la source pour l'histoire urbaine et sociale 310
2. Positions sociales et habitat 317

Chapitre 6. Le quartier des années 1950 aux années 1990 : transformations urbaines limitées et évolutions socio-démographiques. 340

I- De nouveaux immeubles dans un vieux quartier 344

1. Construction privée et renouvellement urbain : vers l'exclusion des classes populaires 345
2. Effets urbains des Habitations à loyer modéré 357
3. Des îlots pris dans le renouvellement urbain 364

II- Le peuplement du quartier de 1954 aux années 1990 371

1. 1954 : un quartier mixte, dominé par les classes moyennes 371
2. Les années 1970 : un quartier moins populaire que la ville, mais aux sous-espaces toujours contrastés 378
3. De 1982 à 1990 : un embourgeoisement global, mais variable selon les sous-espaces 384

Chapitre 7. L'embourgeoisement continu du quartier, des années 2000 à nos jours. 394

I- Déclinaison de la politique du logement au niveau local 396

II- Le peuplement entre 1999 et 2018. Une homogénéisation socioprofessionnelle progressive masquant une diversité sociale 402

1. Un effacement progressif des classes populaires 404
2. Une résistance des classes moyennes 414
3. Une domination des classes supérieures 416

Troisième partie. Vivre dans le "bon XVIIIe" à la période contemporaine. 427

Chapitre 8. Le « haut » et le « bas » du quartier. Les échelles de la distinction dans le « bon XVIIIe ». 430

I- Des frontières symboliques externes : le « nous » et le « eux » dans la ville 432

1. Habiter le « bon » XVIIIe : un double enjeu de distinction pour les classes supérieures 432
2. Dessiner les frontières symboliques du quartier 435

II- Des frontières symboliques dans le quartier : « dis-moi quelle rue tu habites, je te dirai qui tu es ». 449

1. En haut du quartier : une bourgeoisie bien établie dans un habitat prestigieux 450
2. En quête d'ascension : une bourgeoisie plus fragile aux logements et adresses moins prestigieux·ses 456
3. En bas du quartier, la rue Marcadet : construction moderne, logement social et « curieuses fréquentations » 459

Chapitre 9. Manières d'habiter et de percevoir le quartier des dernièr·es représentant·es de la mixité. 466

I- Des rapports dominés au quartier 468

1. Positions sociales subalternes et conditions de logement dégradées : un cumul de handicaps 469
2. Des habitant·es au statut d'occupation protecteur 472
3. Des déclassées subissant un décalage entre position sociale et position socio-résidentielle 477

II- Une vie de quartier et des ressources différenciées. 481

1. Des pratiques de quartier contraintes par des ressorts économiques et/ou ethno-raciaux 481
2. S'adapter ou partir : des courses au militantisme de quartier 489

Chapitre 10. Manières d'habiter et de percevoir le quartier des classes supérieures. 497

I- Faire face à la mixité à l'école. Quelques stratégies scolaires de classes supérieures du XVIIIe arrondissement 499

1. L'évitement par le recours au privé 501
2. Contourner la sectorisation. Le sésame de la dérogation contre le dernier recours du privé 503
3. L'école du quartier ou le quartier de l'école ? Sectorisation et stratégies résidentielles 507

II- Voir ou ne pas voir la mixité. 512

1. Une mixité valorisée visible dans la matérialité urbaine, les caractéristiques sociales des voisin·es ou les échelles 513
2. Un entre-soi bourgeois et blanc dénoncé par certain·es, apprécié par d'autres 516

III- Réagir face à une occupation populaire de l'espace public 521

1. Dénoncer des mésusages de l'espace public à travers une pétition 521
2. Des réactions différenciées à la présence des jeunes 524

Chapitre 11. Quand des membres des classes supérieures s'approprient des immeubles. 529

I- S'approprier les instances de gestion de l'immeuble. 531

1. Quand les propriétaires historiques luttent pour conserver patrimoine et influence 532
2. Alliances, compromis et temporalités dans la transformation des immeubles 536

II- Protéger le patrimoine : une stratégie de distinction 542

1. Construire sa légitimité à bien habiter l'immeuble 543
2. Des fractions de classes qui présentent un rapport différencié à l'État 548

Conclusion générale 555

Table des illustrations 567

Table des cartes 570

Table des tableaux et graphiques 572

Table des matières 574

École des Hautes Études en Sciences Sociales

Ecole doctorale de l'EHESS

Centre de Recherches Historiques (CRH)
Centre de Recherches Sociologiques et Politiques de Paris – Cultures et sociétés urbaines (CRESPPA-CSU)

Doctorat

Discipline : Études urbaines

JOFFRE PIERRE

UN AUTRE XVIII^e.

Socio-histoire d'un micro-quartier parisien, de 1880 à nos jours.

Volume 2. Annexes

Thèse dirigée par : Isabelle Backouche, Directrice d'études, École des Hautes Études en Sciences Sociales.
Sylvie Tissot, Professeure des universités, Université Paris 8 Vincennes–Saint-Denis

Date de soutenance : le 2 octobre 2024

Jury
1 Isabelle Backouche, Directrice d'études, EHESS – CRH – *co-directrice*
2 Pierre Gilbert, Maître de conférences, Université Paris 8 Vincennes – Saint-Denis – CRESPPA-CSU – *examinateur*
3 Fabrice Ripoll, Professeur des universités, Université Paris-Est Créteil - Lab'Urba – *examinateur*
4 Sylvie Tissot, Professeure des universités, Université Paris 8 Vincennes – Saint-Denis – CRESPPA-CSU – *co-directrice*
5 Loïc Vadelorge, Professeur des universités, Université Gustave Eiffel – ACP – *rapporteur*
6 Charlotte Vorms, Maîtresse de conférences HDR, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne – CHS – *rapportrice*

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières 3

Bibliographie 5

Sites internet consultés 26

Liste des sources 28

Annexes du chapitre 1 43

I- Typologie du parc immobilier 43

II- Composition du parc de logements du quartier 46

III- Analyse des équipements des immeubles à travers les articles de *La Réforme du bâtiment* 50

Annexes du chapitre 2 52

I- Valorisation économique du parc de logements – loyers et valeurs locatives 52

II- Valorisation économique du parc de logements – prix de l'immobilier années 1990-2000 54

III- Valorisation économique du parc de logements – prix de l'immobilier années 2014-2022 62

IV- Valorisation économique pour l'étude de cas – loyers et valeurs locatives 65

Annexes du chapitre 3 66

I- Typologie et surfaces des HBM 66

Annexes du chapitre 5 68

I- Composition sociale IRIS Grandes Carrières 14 68

II- Codification des métiers sur la base des listes nominatives de 1926 69

III- Groupes sociaux et origines géographiques 72

Annexes du chapitre 6 73

I- Catégories socioprofessionnelles des îlots où se trouvent les HBM 73

II- Population du quartier en 1968 et 1975 74

III- Population du quartier en 1982 77

IV- Population du quartier en 1990 84

Annexes du chapitre 7 91

I- Zone de déficit en logements sociaux 91

I- taux SRU par iris 92

II- Population du quartier entre 1999, 2008 et 2018, évolutions générales 93

III- Revenus disponibles 99

Annexes du chapitre 8 102

I- Cartes mentales 102

Annexes du chapitre 10 109

I- Liste des établissements scolaires publics 109

I- sectorisation 2023-2024 110

Annexes générales 112

I- Liste des enquêté·es 112

II- Grille d'entretien 116

Table des tableaux, graphiques et figures 118

BIBLIOGRAPHIE

AMOSSE Thomas, « La nomenclature socio-professionnelle : une histoire revisitée », *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 2013, n° 4, p. 1039-1075.

ANHEIM Étienne, « Science des archives, science de l'histoire », *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 2019, 74e année, n° 3-4, p. 505-520.

ATELIER PARISIEN D'URBANISME, *Les chiffres du logement social à Paris, en 2023*, Paris, APUR, 2024.

ATELIER PARISIEN D'URBANISME, *Cartographie du logement social à Paris. Situation au 1er janvier 2019.*, Paris, APUR, 2021.

ATELIER PARISIEN D'URBANISME, *Les Habitations à Bon Marché de la ceinture de Paris : étude historique*, Paris, APUR, 2017.

ATELIER PARISIEN D'URBANISME, *Les chambres de service à Paris : 85% sont inhabitées. Un potentiel pour développer l'offre de logements ?*, Paris, APUR, 2015.

ATELIER PARISIEN D'URBANISME, « Le plan programme de l'est de Paris », *Paris Projet*, 1983, L'aménagement de l'est de Paris, n° 27-28, 1983 p. 8-38.

AUTHIER Jean-Yves, « Les pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité », Paris, Plan urbanisme construction et architecture, 2004.

AUTHIER Jean-Yves, « Chapitre V. Les rapports au quartier » dans *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos (coll. « Collection Villes »), 2001, p. 133-169.

AUTHIER Jean-Yves, BACQUE Marie-Hélène et GUERIN-PACE France (eds.), *Le quartier : enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, Éditions de la Découverte (coll. « Recherches »), 2007, 293 p.

AUTHIER Jean-Yves et CAYOUETTE-REMBLIERE Joanie, « Voisiner, une pratique qui demeure… sélective », *Population & Sociétés*, 2021, vol. 589, n° 5, p. 1-4.

AUTHIER Jean-Yves, CAYOUETTE-REMBLIERE Joanie, BONNEVAL Loïc et CHARMES Éric, *Les formes contemporaines du voisinage. Espaces résidentiels et intégration sociale*, Lyon, Centre Max Weber - Ined, 2021.

AUTHIER Jean-Yves, LEVY-VROELANT Claire, BENSOUSSAN Bernard, LEVY Jean-Pierre et GRAFMEYER Yves (eds.), *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos (coll. « Collection Villes »), 2001, 214 p.

AUTIN Jean, *Les Frères Pereire. Le bonheur d'entreprendre*, Paris, Perrin (coll. « Hors collection »), 1984, 470 p.

BACKOUCHE Isabelle, « La fabrique d'un espace urbain qui fait peur : la zone de Paris (1900-1950) » dans Philippe Chassaigne, Adèle Delaporte et Caroline Le Mao (eds.), *Peurs urbaines XVIe-XXIe siècle*, Pessac, MSHA, 2022, p. 245-257.

BACKOUCHE Isabelle, « Des Parisiens écrivent à l'administration. Le jeu des frontières sociales et spatiales (1920-1945) », *L'Atelier du CRH*, 2020, Frontières, seuils, limites : histoire sociale des catégorisations, n° 21bis.

BACKOUCHE Isabelle, « Mobilisations urbaines et histoire des vainqueurs. Le cas de l'axe nord-sud à Paris (1959-1976) » dans *La ville est à nous ! Aménagement urbain et mobilisations sociales depuis le Moyen-Âge*, Paris, Éditions de la Sorbonne (coll. « Histoire contemporaine »), 2018, p. 263-284.

BACKOUCHE Isabelle, *Paris transformé, le Marais 1900-1980 : de l'îlot insalubre au secteur sauvegardé*, Grane, Créaphis éditions (coll. « Lieux habités »), 2016, 435 p.

BACKOUCHE Isabelle, *Aménager la ville : les centres urbains français entre conservation et rénovation ; (de 1943 à nos jours)*, Paris, A. Colin (coll. « Recherches »), 2013, 478 p.

BACKOUCHE Isabelle, « Mesurer le changement urbain à la périphérie parisienne. Les usages du Bassin de La Villette au XIXe siècle », *Histoire & mesure*, 2010, XXV, n° 1, p. 47-86.

BACKOUCHE Isabelle, « L'histoire urbaine en France. Nouvel objet, nouvelles approches », *Urban History Review*, septembre 2003, vol. 32, n° 1, p. 7-14.

BACKOUCHE Isabelle, COSANDEY Fanny, DUCREUX Marie-Élizabeth, DUHAMELLE Christophe, HADDAD Élie, JOLY Laurent et MARRAUD Mathieu, « Frontières, seuils, limites : histoire sociale des catégorisations. Introduction », *L'Atelier du CRH*, 17 septembre 2020, 21 Bis.

BACKOUCHE Isabelle et GENSBURGER Sarah, « Expulser les habitants de l'îlot 16 à Paris à partir de 1941 : un effet d'"aubaine" ? », *Le Genre humain*, 2012, vol. 52, n° 1, p. 167-195.

BACKOUCHE Isabelle, LYON-CAEN Nicolas, MONTEL Nathalie, THEIS Valérie, VADELORGE Loïc et VORMS Charlotte (eds.), *La ville est à nous ! Aménagement urbain et mobilisations sociales depuis le Moyen-Âge*, Paris, Éditions de la Sorbonne (coll. « Histoire contemporaine »), 2018, 368 p.

BACKOUCHE Isabelle, RIPOLL Fabrice, VESCHAMBRE Vincent et TISSOT Sylvie (eds.), *La dimension spatiale des inégalités. Regards croisés des sciences sociales*, Rennes, PUR, 2011, 357 p.

BARRAULT-STELLA Lorenzo, BERJAUD Clémentine et TAICLET Anne-France, *Les ancrages urbains du vote : enquête sur la socialisation politique résidentielle*, Vulaines-sur-Seine, Éditions du Croquant, 2022.

BARRAULT-STELLA Lorenzo, BONGRAND Philippe, HUGREE Cédric et SIBLOT Yasmine, « Les rapports à l'école comme rapports à l'État », *Politix*, 2020, vol. 130, n° 2, p. 7-22.

BARRAULT-STELLA Lorenzo et HUGREE Cédric, « Maîtriser l'école, instrumentaliser l'État ? Les rapports à l'école et aux institutions publiques dans les classes supérieures », *Politix*, 2020, vol. 130, n° 2, p. 103-135.

BARRAULT-STELLA Lorenzo et SPIRE Alexis, « Introduction. Quand les classes supérieures s'arrangent avec le droit », *Sociétés contemporaines*, 2017, vol. 108, n° 4, p. 5-14.

BARRIER Julien, PILLON Jean-Marie et QUERE Olivier, « Les cadres intermédiaires de la fonction publique. Travail administratif et recompositions managériales de l'État », *Gouvernement et action publique*, 2015, n° 4, p. 9-32.

BARROS Françoise DE et VORMS Charlotte, « Favelas, bidonvilles, baracche, etc. : recensements et fichiers », *Histoire & mesure*, 2019, XXXIV, n° 1, p. 3-14.

BENITES-GAMBIRAZIO Eliza et BONNEVAL Loïc, « Promouvoir un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif », *Gouvernement & action publique*, 2022, vol. 10, n° 4, p. 137-160.

BENITES-GAMBIRAZIO Eliza et BONNEVAL Loïc, « Housing as asset-based welfare. The case of France », *Housing Studies*, 2022, p. 1-15.

BESSIERE Céline et GOLLAC Sibylle, *Le genre du capital. Comment la famille reproduit les inégalités*, Paris, La Découverte (coll. « SH / L'envers des faits »), 2020, 326 p.

BIDOU Catherine, *Les aventuriers du quotidien : essai sur les nouvelles classes moyennes*, 1re éd., Paris, Presses universitaires de France (coll. « Economie en liberté »), 1984, 200 p.

BILLAUD Solène, GOLLAC Sibylle, OESER Alexandra et PAGIS Julie (eds.), *Histoires de famille : les récits du passé dans la parenté contemporaine*, Paris, Éditions Rue d'Ulm (coll. « Sciences sociales »), 2015, 206 p.

BIRABEN Jean-Noël, « Inventaire des listes nominatives de recensement en France », *Population*, 1963, p. 305-328.

BONNEVAL Loïc, « Le contrôle des loyers empêche-t-il l'investissement dans l'immobilier ? », *Métropolitiques*, 12 octobre 2011.

BONNEVAL Loïc et ROBERT François, *De la rente immobilière à la finance : la Société de la rue Impériale (Lyon, 1854-2004).*, Lyon, ENS Éditions (coll. « Sociétés, Espaces, Temps »), 2019, 428 p.

BONNEVAL Loïc et ROBERT François, *L'immeuble de rapport : l'immobilier entre gestion et spéculation, Lyon 1860-1990*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (coll. « Histoire »), 2013.

BONNIN Philippe, « Belleville : un habitat populaire » dans *Belleville, quartier populaire ?*, Paris, Creaphis éditions (coll. « Lieux habités »), 2011, p. 33-41.

BONVALET Catherine, *Désirs des Français en matière d'habitation urbaine : une enquête par sondage de 1945*, Paris, Éditions de l'INED (Institut national d'études démographiques), 2019, 125 p.

BORGES PEREIRA Virgílio et QUEIROS João, « Une maison pour le peuple portugais. Genèse et trajectoire d'un quartier du programme des "maisons économiques" à Porto (1938-1974) », *Politix*, 2013, vol. 101, n° 1, p. 49-78.

BORSARI Andrea, « Un champ architectural dans la pensée de Georg Simmel ? » dans *Georg Simmel et le champ architectural : sociabilité urbaine, paysage et esthétisation du monde*, Sesto San Giovanni, Éditions Mimésis (coll. « Philosophie »), 2020, p. 13-40.

BORSARI Andrea et ANTONIOLI Manola (eds.), *Georg Simmel et le champ architectural : sociabilité urbaine, paysage et esthétisation du monde*, Sesto San Giovanni, Éditions Mimésis (coll. « Philosophie »), 2020, 203 p.

BOUCHARD Gérard, « L'utilisation des données socio-professionnelles en histoire : le problème de la diachronie », *Histoire sociale – Social History*, 1983, XVI, n° 32, p. 429-442.

BOURDIEU Pierre (ed.), « Effets de lieux » dans *La misère du monde*, Paris, Seuil, 2015, p. 159-167.

BOURDIEU Pierre (ed.), *La misère du monde*, Paris, Seuil, 2015, 1472 p.

BOURDIEU Pierre, *La noblesse d'État : grandes écoles et esprit de corps*, Paris, Les Éd. de Minuit (coll. « Le sens commun »), 2002, 568 p.

BOURDIEU Pierre, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil (coll. « Collection "Liber" »), 2000, 289 p.

BOURDIEU Pierre, « L'illusion biographique », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1986, vol. 62-63, p. 69-72.

BOURDIEU Pierre, *La distinction : critique sociale du jugement*, Paris, Éditions de Minuit (coll. « Le Sens commun »), 1979, 670 p.

BOURILLON Florence, « Un immeuble dans Paris », *Cahiers d'Histoire*, 1999, nº 44, p. 591-611.

BOURILLON Florence et FOURCAUT Annie (eds.), *Agrandir Paris, 1860-1970*, Paris, Publications de la Sorbonne (coll. « Histoire contemporaine »), 2012, 433 p.

BUGEJA-BLOCH Fanny, LAMBERT Anne et NOUS Camille, « Les conditions de logement en France. Une approche multidimensionnelle des inégalités de logement selon les classes sociales », *Revue des politiques sociales et familiales*, 2021, vol. 141, nº 4, p. 91-105.

CHABROL Marie, « Continuités d'usages et maintien d'une centralité commerciale immigrée à Château-Rouge (Paris) », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 2013, vol. 108, nº 1, p. 96-107.

CHABROL Marie, COLLET Anaïs, GIROUD Matthieu, LAUNAY Lydie, ROUSSEAU Max et TER MINASSIAN Hovig, *Gentrifications*, Paris, Éditions Amsterdam (coll. « Études urbaines : Géographie : Sociologie »), 2016, 357 p.

CHABROL Marie et GIROUD Matthieu, « Chapitre 2 : Le bâti existant. Morphologie urbaine et "potentiel" de gentrification » dans *Gentrifications*, Paris, Éditions Amsterdam (coll. « Études urbaines : Géographie : Sociologie »), 2016, p. 109-129.

CHALVON-DEMERSAY Sabine, *Le triangle du XIVe : des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris, Editions de la Maison des sciences de l'homme (coll. « Collection Ethnologie de la France »), 1998, 176 p.

CHAMBOREDON Jean-Claude, « Construction sociale des populations » dans *Histoire de la France urbaine. 5 : La ville aujourd'hui : croissance urbaine et crise du citadin / par Jacques Brun*, Paris, Éditions du Seuil, 1985, p. 441-471.

CHAMBOREDON Jean-Claude et LEMAIRE Madeleine, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, 1970, vol. 11, nº 1, p. 3-33.

CHARMES Éric, « Pour une approche critique de la mixité sociale. Redistribuer les populations ou les ressources ? », *La vie des idées*, 10 mars 2009.

CHARPY Manuel, « Quartiers à la mode et attraction des marges. Législateurs du goût et conquêtes urbaines après 1860 » dans *Agrandir Paris, 1860-1970*, Paris, Publications de la Sorbonne (coll. « Histoire contemporaine »), 2012, p. 185-202.

CHARPY Manuel, « Les ateliers d'artistes et leurs voisinages. Espaces et scènes urbaines des modes bourgeoises à Paris entre 1830-1914 », *Histoire urbaine*, 2009, vol. 26, n° 3, p. 43-68.

CHAUVEL Louis, *Le destin des générations. Structure sociale et cohortes en France du XXe siècle aux années 2010*, Paris cedex 14, Presses Universitaires de France (coll. « Quadrige »), 2010, 432 p.

CHENU Alain, *L'archipel des employés*, Paris, Institut national de la statistique et des études économiques (coll. « INSEE études »), 1990, 228 p.

CHEVALIER Louis, *Classes laborieuses et classes dangereuses à Paris pendant la première moitié du XIXe siècle*, Paris, Perrin (coll. « Tempus »), 2007, 566 p.

CLERVAL Anne, *Paris sans le peuple : la gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte Poche, 2016.

CLERVAL Anne, « L'occupation populaire de la rue : un frein à la gentrification ? L'exemple de Paris intra-muros. », *Espaces et sociétés*, 2011, vol. 144-145, n° 1-2, p. 55-71.

CLERVAL Anne, *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, Thèse pour le doctorat de géographie, sous la direction de Petros Petsimeris et de Catherine Rhein, Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, Paris, 2008, 604 p.

CLERVAL Anne et DELAGE Matthieu, « L'embourgeoisement différencié de l'est parisien aujourd'hui. » dans *Vivre à l'est de Paris : inégalités, mobilités et recompositions socio-spatiales*, Paris, L'Oeil d'or (coll. « Critiques & cités »), 2019, p. 79-114.

CLERVAL Anne et DELAGE Matthieu (eds.), *Vivre à l'est de Paris : inégalités, mobilités et recompositions socio-spatiales*, Paris, L'Oeil d'or (coll. « Critiques & cités »), 2019, 349 p.

CLERVAL Anne et MIOT Yoan, « Conditions de logement et inégalités sociales. » dans *Vivre à l'est de Paris : inégalités, mobilités et recompositions socio-spatiales*, Paris, L'Oeil d'or (coll. « Critiques & cités »), 2019, p. 147-163.

COING Henri, *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n°4 (Paris 13e)*, Paris, Les éditions ouvrières (coll. « L'évolution de la vie sociale »), 1966.

COLLECTIF ROSA BONHEUR (ed.), *La ville vue d'en bas : travail et production de l'espace populaire*, Paris, Éditions Amsterdam, 2019.

COLLET Anaïs, *Rester bourgeois : les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte (coll. « Collection “Enquêtes de terrain” »), 2015, 282 p.

COLLET Anaïs, « Les habitants, producteurs d’espaces gentrifiés ? Le travail de conversion immobilière dans le Bas-Montreuil » dans *La jeune sociologie urbaine francophone : retour sur la tradition et exploration de nouveaux champs*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon (coll. « Sociologie urbaine »), 2014, p. 119-136.

COLLET Anaïs, *Générations de classes moyennes et travail de gentrification : changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Jean-Yves Authier, Université Lumière Lyon II, Lyon, 2010.

CORBILLE Sophie, *Paris bourgeoise, Paris bohème : la ruée vers l’Est*, 1re édition., Paris, Presses universitaires de France, 2013, 285 p.

COUSIN Bruno, « Les habitants des quartiers refondés face à l’injustice spatiale. Refuser, ménager et détourner la critique », *Communications*, 2016, vol. 98, n° 1, p. 81-94.

COUSIN Bruno, « Les quartiers refondés des Hauts-de-Seine et l’entre-soi des cadres d’entreprise », *Savoir/Agir*, 2013, vol. 24, n° 2, p. 49-52.

CUSIN François, « Les prix immobiliers dans les métropoles françaises. Un révélateur de la pénurie de logements ? », *Revue de l’OFCE*, 2013, vol. 128, n° 2, p. 123-162.

CUSIN François, « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? », *Espaces et sociétés*, 2012, vol. 148-149, n° 1, p. 17-36.

DAUMARD Adeline, *La bourgeoisie parisienne de 1815 à 1848*, Paris, Albin Michel (coll. « Bibliothèque de L’évolution de l’humanité »), 1996, 677 p.

DAUMARD Adeline, *Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIXe siècle : 1809-1880*, Paris, Cujas, 1965, 286 p.

DELON Margot et VIGNAL Cécile, « Les inégalités d’accès et de valorisation de la propriété immobilière locative à travers les enquêtes Logement (1992-2013) et Histoire de vie et Patrimoine (2017-2018) », Tours, 2022.

DENEFLE Sylvette, « Habiter le patrimoine du XXe siècle : l’exemple de la « Maison radieuse » de Le Corbusier à Rezé les Nantes » dans *Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2005.

DEUTSCH Edwin, QUETTIER Alexandre et SIMON Arnaud, « L'influence des arrondissements dans la formation des prix immobiliers à Paris : diffusion ou localisation ? », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2017, Octobre, n° 4, p. 673-710.

DHERBECOURT Clément, FACKB Gabrielle, LANDAISC Camille et STANTCHEVAD Stefanie, « Repenser l'héritage », *Les notes du conseil d'analyse économique*, décembre 2021, n° 69, p. 1-12.

DRIANT Jean-Claude, « Enjeux et débats des politiques du logement en France », *Revue d'économie financière*, 2014, vol. 115, n° 3, p. 189-208.

DULAURANS Marlène, « Une recherche dans l'action : le cas d'une CIFRE en collectivité territoriale », *Communication & Organisation*, 2012, vol. 41, n° 1, p. 195-210.

DUMONT Marie-Jeanne, *La Fondation Rothschild et les premières habitations à bon marché de Paris : 1900-1925*, Paris, Ministère de l'urbanisme et du logement, 1984.

DURIF Pierre, « Les loyers en novembre 1973 », *Economie et Statistique*, 1975, p. 49-56.

EFFOSSE Sabine, « L'enjeu économique de l'habitat collectif en France au temps des Trente Glorieuses », *Revue du Nord*, 2009, vol. 381, n° 3, p. 553-562.

EFFOSSE Sabine, « Chapitre II. Le logement dans l'immédiat après-guerre : une priorité secondaire, 1945-1949 » dans *L'invention du logement aidé en France : l'immobilier au temps des Trente Glorieuses*, Paris, Comité pour l'Histoire Économique et Financière de la France (coll. « Histoire économique et financière de la France Etudes générales »), 2003.

ELEB Monique et DEBARRE Anne, *Architectures de la vie privée : maisons et mentalités, XVIIe-XIXe siècles*, Bruxelles Paris, AAM Hazan, 1999.

ELEB Monique et DEBARRE-BLANCHARD Anne, *L'invention de l'habitation moderne : Paris 1880-1914*, Paris, Hazan (coll. « Architectures de la vie privée / Monique Eleb avec Anne Debarre »), 1995, 534 p.

ELIAS Norbert et SCOTSON John L., *Logiques de l'exclusion. Enquête sociologique au cœur des problèmes d'une communauté*, Paris, Fayard, 2014.

FAURE Alain, « Emploi industriel à Paris et résidence ouvrière (1860-1914) : pluralité des distances, diversité des modes de vie » dans Olivier Feiertag et Isabelle Moret-Lespinet (eds.), *L'économie faite homme. Hommage à Alain Plessis*, Genève, Droz, 2010, p. 63-76.

FAURE Alain, « La ségrégation, ou les métamorphoses historiographiques du baron Haussmann » dans Marie-Christine Jaillet, Évelyne Perrin et François Ménard (eds.), *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, Paris, Plan urbanisme, construction et architecture, 2008, p. 51-64.

FAURE Alain, « Comment se logeait le peuple parisien à la Belle Époque ? », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, 1999, p. 41-52.

FAURE Alain, « Les couches nouvelles de la propriété. Un peuple parisien à la conquête d'un bon logis à la veille de la Grande Guerre », *Le Mouvement social*, mars 1998, vol. 1, n° 182, p. 53-78.

FAURE Alain, « Urbanisation et exclusions dans le passé parisien (1850-1950) », *Vingtième siècle*, septembre 1995, vol. 3, n° 47, p. 58-69.

FAURE Alain et LEVY-VROELANT Claire, *Une chambre en ville : hôtels meublés et garnis de Paris, 1860-1990*, Paris, Creaphis : Diffusion Seuil, 2007, 430 p.

FIJALKOW Yankel (ed.), « Chapitre 6 : Construction et usages de la notion de quartier-village. Village de Charonne et Goutte d'Or à Paris » dans *Le quartier : enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, Éditions de la Découverte (coll. « Recherches »), 2007, p. 75-85.

FIJALKOW Yankel, « La notion d'insalubrité. Un processus de rationalisation 1850-1902 », *Revue d'histoire du XIXe siècle*, 2000, n° 20/21.

FLONNEAU Mathieu, « Du profil de la rue à la forme de la ville : l'intégration parisienne du XVIIIe arrondissement (1860-1940). », *Recherches contemporaines*, 1997, vol. 4, p. 49-73.

FOLI Olivia et DULAURANS Marlène, « Tenir le cap épistémologique en thèse CIFRE. Ajustements nécessaires et connaissances produites en contexte », *Études de communication*, 2013, vol. 40, n° 1, p. 59-76.

FOURCAUT Annie, « La construction des grands ensembles : reconquérir Paris et régénérer la banlieue » dans *Agrandir Paris, 1860-1970*, Paris, Publications de la Sorbonne (coll. « Histoire contemporaine »), 2012, p. 343-356.

FOURCAUT Annie, *La banlieue en morceaux. La crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*, Paris, Créaphis, 2000, 339 p.

FOURCAUT Annie (ed.), *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964), Guide de recherche*, Paris, L'Harmattan, 1988, 319 p.

FOURCAUT Annie et DUFAUX Frédéric, *Le Monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, 2004, 255 p.

FOURCAUT Annie et VADELORGE Loïc, « Où en est l'histoire urbaine du contemporain ? », *Histoire urbaine*, 2011, vol. 32, n° 3, p. 137-157.

FOURCAUT Annie et VADELORGE Loïc (eds.), « Villes nouvelles et grands ensembles (dossier) », *Histoire urbaine*, 2006, n° 17.

FOURNIER Pierre et MAZZELLA Sylvie (eds.), *Marseille, entre ville et ports : les destins de la rue de la République*, Paris, La Découverte (coll. « Recherches »), 2004, 314 p.

FOURNIER Pierre et MAZZELLA Sylvie, « Chapitre 5. Un bâti bourgeois pour des élites de second ordre. » dans *Marseille, entre ville et ports : les destins de la rue de la République*, Paris, La Découverte (coll. « Recherches »), 2004, p. 103-119.

FRANÇOIS Jean-Christophe, « Évitement à l'entrée en sixième et division sociale de l'espace scolaire à Paris », *L'Espace géographique*, 2002, vol. 31, n° 4, p. 307-327.

FRONDIZI Alexandre, *Paris au-delà de Paris : urbanisation et révolution dans l'outre-octroi populaire, 1789-1860*, Thèse pour le doctorat d'histoire, sous la direction de Jean-François Chanet et Florence Bourillon, Institut d'Études Politiques, Paris, 2018.

GAILLARD Jeanne, *Paris, la ville (1852-1870)*, Paris, L'Harmattan, 1998, 528 p.

GARDEY Delphine, « Du veston au bas de soie : identité et évolution du groupe des employés de bureau (1890- 1930) », *Le Mouvement social*, 1996, n° 175, p. 55-77.

GILBERT Pierre, « Troubles à l'ordre privé. Les classes populaires face à la cuisine ouverte », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2016, vol. 215, n° 5, p. 102-121.

GILBERT Pierre, *Les classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine : transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, Thèse pour le doctorat de Sociologie et d'anthropologie, sous la direction de Jean-Yves Authier, Université Lumière Lyon II, Lyon, 2014, 766 p.

GILBERT Pierre, « L'effet de légitimité résidentielle : un obstacle à l'interprétation des formes de cohabitation dans les cités HLM », *Sociologie*, 2012, vol. 3, n° 1, p. 61-74.

GIRARD Violaine, LAMBERT Anne et STEINMETZ Hélène, « Propriété et classes populaires : des politiques aux trajectoires », *Politix*, 2013, n° 101, n° 1, p. 7.

GIRAUD Colin, *Quartiers gays*, Paris, Presses Universitaires de France (coll. « Le Lien social »), 2014.

GOLLAC Sibylle, *La pierre de discorde : stratégie immobilières familiales dans la France contemporaine*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Florence Weber, École des Hautes Études en Sciences Sociales, Paris, 2011, 2 vol. 660p., 92 p.

GRAVARI-BARBAS Maria et RENARD Cécile, « Une patrimonialisation sans appropriation ? Le cas de l'architecture de la reconstruction au Havre », *Norois*, 2010, vol. 4, nº 217.

GRENET Julien et SOUIDI Youssef, « Les secteurs multi-collèges, un outil efficace pour renforcer la mixité scolaire. Les enseignements d'une expérimentation menée à Paris. », *INJEP Analyses et synthèses*, juin 2021, nº 49, (coll. « Évaluation »), p. 1-4.

GUICHARD Éric, NOIRIEL Gérard, MANITAKIS Nicolas et LE GUILLOU Olivier, « Les étrangers et les naturalisés dans la société française. Commentaire des recensements de 1931 et 1936 » dans *Construction des nationalités et immigration dans la France contemporaine*, Paris, Presses de l'École normale supérieure, 1997, p. 13-68.

HAÏDAR Mazen, « La réception et les pratiques d'appropriation de l'immeuble résidentiel « moderne » à Beyrouth entre 1943 et 1990 », *ABE Journal*, 2022, nº 20.

HALBWACHS Maurice, *L'Évolution des besoins dans les classes ouvrières*, Paris, Presses Universitaires de France (coll. « Nouvelle Bibliothèque économique, dirigée par François Simiand »), 1933, 164 p.

HARVEY David, *Paris, capitale de la modernité*, traduit par Matthieu Giroud, Paris, Les Prairies Ordinaires, 2012, 529 p.

HAUG C. James, « Manuscript Census Materials in France: The Use and Availability of the Listes Nominatives », *French Historical Studies*, 1979, vol. 11, nº 2, p. 258-274.

HELLEC Florence, « Le rapport au terrain dans une thèse CIFRE. Du désenchantement à la distanciation », *Sociologies pratiques*, 2014, vol. 28, nº 1, p. 101-109.

HONTEBEYRIE Juliette et ROSENTAL Paul-André, « Ségrégation sociale de l'espace et dynamiques longues de peuplement : La rue Wacquez-Lalo à Loos (1866-1954). » dans Yves Grafmeyer et Francine Dansereau (eds.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 1998, p. 73-100.

HUGREE Cédric, PENISSAT Étienne et SPIRE Alexis, « Les différences entre salariés du public et du privé après le tournant managérial des États en Europe », *Revue française de sociologie*, 2015, vol. 56, nº 1, p. 47-73.

INSEE, DEPARTEMENT DE LA DEMOGRAPHIE, « Présentation du recensement rénové », *Population*, 2000, vol. 55, nº 4, p. 803-811.

JACQUEMET Gérard, *Belleville au XIXe siècle : du faubourg à la ville*, Paris, Éditions de l'École des Hautes Études en Sciences Sociales, 1984, 452 p.

JAMET Elsa, *Au cœur du système haussmannien : Henri Blondel (1821-1897), architecte, entrepreneur et financier*, Thèse pour le doctorat d'histoire de l'art, sous la direction de Jean-Baptiste Minnaert, Sorbonne Université, Paris, 2022.

JEGOUZO Yves, « La notion de renouvellement urbain », *Cahiers du GRIDAUH*, 2014, vol. 27, nº 4, p. 13-24.

KOCKA Jürgen, *Les employés en Allemagne, 1850-1980 : histoire d'un groupe social*, Paris, Éd. de l'École des Hautes Études en Sciences Sociales (coll. « Recherches d'histoire et de sciences sociales »), 1989.

LAFERTE Gilles, « Des études rurales à l'analyse des espaces sociaux localisés », *Sociologie*, 2014, vol. 5, nº 4, p. 423-439.

LALLEMENT Emmanuelle, *Au marché des différences... Barbès ou la mise en scène d'une société multiculturelle : ethnologie d'un espace marchand parisien.*, Thèse pour le doctorat d'ethnologie, sous la direction de Jean Bazin, École des Hautes Études en Sciences Sociales, Paris, 1999, 410 p.

LAMONT Michèle et MOLNÁR Virág, « The Study of Boundaries in the Social Sciences », *Annual Review of Sociology*, août 2002, vol. 28, nº 1, p. 167-195.

LANDOUR Julie, « Le chercheur funambule. Quand une salariée se fait la sociologue de son univers professionnel », *Genèses*, 2013, vol. 90, nº 1, p. 25-41.

LANGLAIS Chloë, *Montmartre : protection patrimoniale et mémoire locale de 1886 à nos jours*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Bernard Valade, Université Paris Descartes, Paris, 2005, 2 vol. 484 p.

LANGROGNET Fabrice, *Voisins de passage : une microhistoire des migrations*, Paris, La Découverte (coll. « Histoire-monde »), 2023.

LAUNAY Lydie, « Chapitre 10 : Négocier la diversité au quotidien. Des rapports de voisinage et des choix scolaires sous contrôle » dans *Gentrifications*, Paris, Éditions Amsterdam (coll. « Études urbaines : Géographie : Sociologie »), 2016, p. 325-343.

LAUNAY Lydie, « Des HLM dans les beaux quartiers. Les effets de la politique de mixité sociale à Paris », *Métropolitiques*, 19 novembre 2012.

LAUNAY Lydie, *Les politiques de mixité par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels : Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction de Marie-Hélène Bacqué, Université Nanterre Paris 10, Nanterre, 2011, 1 vol. (492 p.) p.

LE RENARD Saba A., *Le privilège occidental. Travail, intimité et hiérarchies postcoloniales à Dubaï*, Paris, Presses de Sciences Po (coll. « Académique »), 2019, 272 p.

LE YAOUANQ Jean, *Les structures sociales de la France de 1815 à 1945*, Paris, Ellipses (coll. « Les économiques »), 1998, 175 p.

LECAT Paul, « Seine 54: A Spatial Tool for Research into the Social and Urban History of the Seine Department in the Mid-1950s », *Journal of Open Humanities Data*, 2023, vol. 9, nº 32, p. 1-8.

LECAT Paul, *La fabrique d'un quartier ordinaire. Le quartier de la Réunion entre Charonne et Paris des années 1830 aux années 1930*, Thèse pour le doctorat d'histoire, sous la direction de Frédéric Moret et Charlotte Vorms, Université Gustave Eiffel, Marne-la-Vallée, 2021.

LEES Loretta, SLATER Tom et WYLY Elvin K., *Gentrification*, New York, Routledge, 2008.

LEFEUVRE Marie-Pierre, « Travail de la propriété et production de l'espace ».

LEMESLE Hélène, *Vautours, singes et cloportes : Ledru-Rollin, ses locataires et ses concierges au XIXe siècle*, Paris, Association pour le développement de l'histoire économique (coll. « Historiens de demain »), 2003.

LEPETIT Bernard, « L'appropriation de l'espace urbain : la formation de la valeur dans la ville moderne (XVIe-XIXe siècles) », *Histoire, économie et société*, 1994, vol. 13, nº 3, p. 551-559.

LEPOUTRE David, « L'immeuble, mode d'emploi. Devenir de l'habitat haussmannien », *Ethnologie française*, 2012, vol. 42, nº 3, p. 419-428.

LEPOUTRE David, « « Histoire d'un immeuble haussmannien ». Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois », *Revue française de sociologie*, 2010, Vol. 51, nº 2, p. 321-358.

LESCURE Michel, *Les banques, l'État et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine 1820 - 1940*, Paris, Éd. de l'école des Hautes Études en Sciences Sociales (coll. « Recherches d'histoire et de sciences sociales »), 1982, 621 p.

LESCURE Michel, *Les sociétés immobilières en France au XIXe siècle : contribution à l'histoire de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste*, Paris, Université de Paris (coll. « Publications de la Sorbonne Série Etudes »), 1980, 84 p.

LEVY Albert, « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », *Espaces et sociétés*, 2005, vol. 122, nº 3, p. 25-48.

LEVY-VROELANT Claire, « Le diagnostic d'insalubrité et ses conséquences sur la ville : Paris 1894-1960 », *Population*, 1999, p. 707-743.

LOISON-LERUSTE Marie, « 23 - Éloigner les indésirables » dans *L'intégration inégale*, Paris, Presses Universitaires de France (coll. « Le Lien social »), 2014, p. 413-427.

LORET Éric, « Robert Sabatier, Labat et au-delà », *Libération*, 28 juin 2012 p.

LOYER François (ed.), *Paris XIXe siècle : l'immeuble et la rue*, Paris, Hazan, 1994, 478 p.

MAGRI Susanna, « Les propriétaires, les locataires, la loi : jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 », *Revue française de sociologie*, 1996, vol. 37, n° 3, p. 397-418.

MARCHAND Olivier, « 50 ans de mutations de l'emploi », *Insee Première*, septembre 2010, n° 1312, (coll. « Direction des Statistiques démographiques et sociales »).

MARES Antoine et MILZA Pierre (eds.), *Le Paris des étrangers depuis 1945*, Paris, Publications de la Sorbonne (coll. « Série internationale »), 1994, 470 p.

MARKOVICS Alexis, *La Belle Époque de l'immeuble parisien : la production exemplaire, ordinaire et commerciale d'Albert Sélonier (1858-1926)*, Paris, Comité d'histoire de la Ville de Paris (coll. « Thèses illustrées »), 2016, 570 p.

MARTIN-FUGIER Anne, *La place des bonnes : la domesticité féminine à Paris en 1900*, Paris, Perrin (coll. « Collection tempus »), 2004, 377 p.

MAZZELLA Sylvie, « Chapitre 18 : Effets de quartier… à l'échelle de la rue » dans *Le quartier : enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, Éditions de la Découverte (coll. « Recherches »), 2007, p. 229-241.

METTON Alain et BERTRAND Michel-Jean, « Les espaces vécus dans une grande agglomération », *L'Espace géographique*, 1974, vol. 3, n° 2, p. 137-146.

MEURIOT Paul, « Le livre foncier de Paris 1911. Étude démographique et économique. », *Journal de la Société de statistique de Paris*, 1913, n° 54, p. 364-407.

MEURIOT Paul, « Le livre foncier de Paris 1911. Étude démographique et économique », *Journal de la société française de statistique*, 1913, n° 54, p. 364-407.

MEYER Ingo, « Sensibilité, anthropologie et architecture » dans *Georg Simmel et le champ architectural : sociabilité urbaine, paysage et esthétisation du monde*, Sesto San Giovanni, Éditions Mimésis (coll. « Philosophie »), 2020, p. 95-114.

MOHAMMED Marwan, *La formation des bandes. Entre la famille, l'école et la rue.*, Paris, Presses Universitaires de France (coll. « Le Lien social »), 2011, 468 p.

MONCAN Patrice de, *A qui appartient Paris ?*, 2e éd., Paris, Les éditions du Mécène, 2001, 221 p.

MONCAN Patrice de et RICOUR DE BOURGIES Gilles, *Que vaut Paris ? : histoire et analyse de la propriété immobilière*, Paris, Les éditions du Mécène, 2013.

MONNIER Gérard et KLEIN Richard (eds.), *Les années ZUP : architectures de la croissance, 1960-1973*, Paris, Picard (coll. « Librairie de l'architecture et de la ville »), 2002, 301 p.

MONTEL Nathalie, *Faire le grand Paris : avis des habitants consultés en 1859*, Rennes Paris, Presses universitaires de Rennes Comité d'histoire de la Ville de Paris (coll. « Mémoire commune »), 2012.

MOSSE René, « La population de Paris d'après le recensement de 1931 », *Journal de la Société de statistique de Paris*, 1934, nº 75, p. 152-168.

OBERTI Marco, *L'école dans la ville. Ségrégation - mixité - carte scolaire*, Paris, Presses de Sciences Po (coll. « Académique »), 2007, 304 p.

PAUGAM Serge, COUSIN Bruno, GIORGETTI Camila et NAUDET Jules, *Ce que les riches pensent des pauvres*, Paris, Éditions du Seuil, 2017, 340 p.

PAWLOTSKY Isabelle, *Monographie d'un quartier artistique : Montmartre 1871-1910*, Thèse pour le doctorat d'histoire, sous la direction de Francis Démier, Université Paris 10, Nanterre, 1995, 2 vol. 534 p.

PELLEGRINO Pierre, JACOT Frédéric et LAMBERT Cédric, « Les styles d'habiter et les modèles d'habitat. Interfaces, emblèmes, types. » dans *Figures architecturales, formes urbaines : actes du Congrès de Genève de l'Association internationale de sémiotique de l'espace*, Genève, Anthropos : Diffusion Economica (coll. « La bibliothèque des formes »), 1994, p. 221-248.

PHE Camille, « S'engager comme chercheuse-salariée : opportunités et limites d'une recherche en Cifre dans l'action sociale », *Revue de l'organisation responsable*, 2022, vol. 17, nº 1, p. 85-94.

PIKETTY Thomas, *Capital et idéologie*, Paris, Éditions du Seuil (coll. « Les livres du nouveau monde »), 2019, 1197 p.

PINCHEMEL Philippe, « Les listes nominatives des recensements de population », *Revue du Nord*, 1954, p. 419-431.

PINÇON Michel et PINÇON-CHARLOT Monique, *Sociologie de Paris*, Paris, La Découverte (coll. « Repères »), 2008, 128 p.

PINÇON Michel et PINÇON-CHARLOT Monique, *Les ghettos du Gotha : comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Paris, Seuil, 2007, 294 p.

PINÇON Michel et PINÇON-CHARLOT Monique, *Voyage en grande bourgeoisie. Journal d'enquête*, Paris, Presses universitaires de France, 2002.

PINÇON Michel et PINÇON-CHARLOT Monique, « Paris : une mosaïque sociale menacée », *Mouvements*, 2001, vol. 15-16, n° 3, p. 215-217.

PINÇON Michel et PINÇON-CHARLOT Monique, *Grandes fortunes : dynasties familiales et formes de richesse en France*, Paris, Éditions Payot & Rivages (coll. « Documents Payot »), 1996, 375 p.

PINÇON Michel et PINÇON-CHARLOT Monique, *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil (coll. « L'Epreuve des faits »), 1989, 254 p.

PINÇON-CHARLOT Monique et PINÇON Michel, « L'entre-soi, force et faiblesse de la classe dominante » dans *Manuel indocile de sciences sociales*, Paris, La Découverte (coll. « Hors collection Sciences Humaines »), 2019, p. 892-897.

PINOL Jean-Luc, *Les mobilités de la grande ville : Lyon fin XIXe - début XXe*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1991, 431 p.

POLLARD Julie, *L'État, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement*, Paris, Presses de Sciences Po (coll. « Académique »), 2018, 216 p.

POTHET Manon, *Mixité sociale dans la ville et à l'école : ségrégations territoriales et inégalités scolaires à Paris*, Thèse pour le doctorat de sociologie, sous la direction d'Agnès Van Zanten, Sciences Po, Paris, en cours.

PRETECEILLE Edmond, « Dynamique et diversité des classes moyennes dans la métropole parisienne » dans *Les bobos n'existent pas*, s.l., 2018.

PRÉTECEILLE Edmond, « Is Gentrification a Useful Paradigm to Analyse Social Changes in the Paris Metropolis? », *Environment and Planning A: Economy and Space*, janvier 2007, vol. 39, n° 1, p. 10-31.

PRETECEILLE Edmond, « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre polarisation et mixité », *Sociétés contemporaines*, 2006, vol. 62, n° 2, p. 69-93.

PRETECEILLE Edmond, *La division sociale de l'espace francilien*, Paris, Observatoire Sociologique du Changement - Sciences Po & CNRS, 2003.

PROST Antoine, « Les Parisiens de 1936 : la population du 18e Arrondissement » dans Claude Gauvard et Jean-Louis Robert (eds.), *Être Parisien*, Paris, Éditions de la Sorbonne (coll. « Homme et société »), 2016, p. 23-46.

PROST Antoine, « Structures sociales du XVIII° arrondissement en 1936 » dans Jacques Girault (ed.), *Ouvriers en banlieue XIX°-XX° siècle*, Paris, Éditions de l'atelier/Éditions ouvrières, 1998, p. 50-64.

PROST Antoine, « La rue de la Goutte-d'Or et la rue Polonceau entre les deux guerres », *Le Mouvement Social*, 1998, n° 182, p. 9-28.

RAINHORN Judith, *Des rives, des continents : les migrants italiens à La Villette (Paris) et à East Harlem (New-York) de 1880 aux années 1930 : intégration, mobilités et territoires urbains*, Thèse pour le doctorat d'histoire, sous la direction de Jean-Luc Pinol, Université de Tours, Tours, 2001, 2 vol. (941 p.)

RAINHORN Judith et TERRIER Didier, *Étranges voisins : altérité et relations de proximité dans la ville depuis le XVIIIe siècle*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (coll. « Histoire »), 2010.

RATCLIFFE Barrie M. et PIETTE Christine, *Vivre la ville : les classes populaires à Paris, 1ère moitié du XIXe siècle*, Paris, Boutique de l'histoire, 2007, 584 p.

RENAULT-TINACCI Mathilde, « Le doctorat CIFRE à la croisée du monde académique et de l'action publique : quand l'intermédiation transforme la recherche », *SociologieS*, 2020.

RENOIR Jean, *Pierre-Auguste Renoir, mon père*, Paris, Gallimard, 2012.

RICHON Jeanne, *Coachs immobiliers et location meublée de courte durée, ou « comment booster ses revenus ? »*, https://politiquedulogement.com/2021/11/coachs-immobiliers-et-location-meublee-de-courte-duree-ou-comment-booster-ses-revenus/ , 13 novembre 2021.

RIPOLL Fabrice, « Chapitre 25. Quelle dimension spatiale des structures sociales chez Bourdieu ? Localisations résidentielles et jeux d'échelles dans La Distinction » dans *Trente ans après La distinction de Pierre Bourdieu*, Paris, Éditions la Découverte (coll. « Collection "Recherches" »), 2013, p. 365-377.

RIPOLL Fabrice, « Attention, un espace peut en cacher un autre », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2012, vol. 195, n° 5, p. 112-121.

RIPOLL Fabrice, « Chapitre 1. Réflexions sur les rapports entre marquage et appropriation de l'espace » dans *Mots, traces et marques : dimensions spatiale et linguistique de la mémoire urbaine*, Paris, France, L'Harmattan (coll. « Espaces discursifs »), 2006, p. 15-36.

RIPOLL Fabrice et VESCHAMBRE Vincent, « L'appropriation de l'espace : une problématique centrale pour la géographie sociale » dans Raymonde Séchet et Vincent Veschambre (eds.), *Penser et faire la géographie sociale*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2006, p. 295-304.

RIVIERE Clément, *Leurs enfants dans la ville : enquête auprès de parents à Paris et à Milan*, Lyon, Presses universitaires de Lyon (coll. « Sociologie urbaine »), 2021.

ROSENTAL Paul-André, « La rue mode d'emploi : les univers sociaux d'une rue industrielle », *Enquête*, 1 novembre 1996, nº 4, p. 123-143.

ROSSI Pauline, *Les HBM : un patrimoine multiple (1894-1949)*, Paris, Département Histoire de l'architecture et archéologie de la Ville de Paris/ Direction des Affaires Culturelles, 2019.

RYGIEL Philippe, « La confection des statistiques publiques et des listes nominatives de recensement dans le centre de la France durant la seconde moitié du XIXe siècle. », *Cahiers d'archéologie et d'Histoire du Berry*, 2005, nº 163, p. 55-69.

SABATIER Robert, *Les allumettes suédoises*, Paris, Albin Michel (coll. « Le livre de poche »), 1991, 282 p.

SAINT MARTIN Monique de et BOURDIEU Pierre, « Anatomie du goût », *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, 1976, vol. 2, nº 5, p. 2-81.

SAUNIER Pierre-Yves, *Lyon au XIX° siècle : les espaces d'une cité*, Thèse pour le doctorat d'histoire, sous la direction d'Yves Lequin, Université Lumière - Lyon II, Lyon, 1992.

SEGAUD Marion, « Compétence esthétique et culture architecturale du Français ordinaire » dans *Figures architecturales, formes urbaines : actes du Congrès de Genève de l'Association internationale de sémiotique de l'espace*, Genève, Anthropos : Diffusion Economica (coll. « La bibliothèque des formes »), 1994, p. 209-219.

SELLALI Amina, « L'épopée de l'ouvrier propriétaire » dans *Belleville, quartier populaire ?*, Paris, Creaphis éditions (coll. « Lieux habités »), 2011, p. 19-31.

SIBLOT Yasmine, CARTIER Marie, COUTANT Isabelle, MASCLET Olivier et RENAHY Nicolas, *Sociologie des classes populaires contemporaines*, Paris, Armand Colin (coll. « Collection U. Sociologie »), 2015, 363 p.

SIMMEL Georg, *Les grandes villes et la vie de l'esprit - Sociologie des sens*, Paris, Éd. Payot & Rivages (coll. « Petite bibliothèque Payot »), 2013.

SIMON Patrick, « Les usages sociaux de la rue dans un quartier cosmopolite », *Espaces et sociétés*, 1997, n°90, nº 2, p. 43-68.

SIMON Patrick, *La Société partagée : relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation : Belleville, Paris 20e*, Thèse pour le doctorat de démographie, sous la direction d'Hervé Le Bras, Ecole des Hautes Études en Sciences Sociales, Paris, 1994.

SMITH Neil, « Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People », *Journal of the American Planning Association*, 1979, vol. 45, nº 4, p. 538-548.

SPIRE Alexis, « 2. La confiance dans l'État : une relation pratique et symbolique » dans *Crises de confiance ?*, Paris, La Découverte (coll. « Recherches »), 2020, p. 37-55.

STEBE Jean-Marc, MARCHAL Hervé et BERTIER Marc, *Idées reçues sur le logement social*, Paris, Le Cavalier bleu éditions (coll. « Idées reçues »), 2016.

TERADE Annie, « Le « nouveau quartier de l'Europe » à Paris », *Histoire urbaine*, 2007, n° 19, nº 2, p. 11-29.

TISSOT Sylvie, *De bons voisins : enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*, Paris, Raisons d'agir (coll. « Cours et travaux »), 2011, 313 p.

TISSOT Sylvie, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrifieurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », *Espaces et sociétés*, 2010, vol. 140-141, nº 1-2, p. 127-142.

TISSOT Sylvie, *L'État et les quartiers : Genèse d'une catégorie de l'action publique*, Paris, Seuil (coll. « Collection Liber »), 2007, 300 p.

TISSOT Sylvie, « Une "discrimination informelle" ? Usages du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2005, vol. 159, nº 4, p. 54-69.

TOPALOV Christian (ed.), *Philanthropes en 1900 : Londres, New York, Paris, Genève*, Ivry-sur-Seine, Créaphis éditions (coll. « Collection Lieux habités »), 2019, 678 p.

TOPALOV Christian, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987, 437 p.

TOULIER Bernard, *Architecture et patrimoine du XXe siècle en France*, Paris, Éd. du Patrimoine, 2000.

VADELORGE Loïc, « Les politiques de peuplement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée » dans *Vivre à l'est de Paris : inégalités, mobilités et recompositions socio-spatiales*, Paris, L'Oeil d'or (coll. « Critiques & cités »), 2019, p. 59-77.

VADELORGE Loïc, « Les projets de Delouvrier : changement d'échelle ou restructuration de la région parisienne ? » dans *Agrandir Paris, 1860-1970*, Paris, Publications de la Sorbonne (coll. « Histoire contemporaine »), 2012, p. 357-371.

VARLET Caroline, « Portrait de groupe. Classe moyenne et logement social dans le Paris de l'entre-deux-guerres. », *Cahiers d'Histoire*, 1999, nº 44, p. 701-715.

VESCHAMBRE Vincent, « Appropriation et marquage symbolique de l'espace : quelques éléments de réflexion », *ESO, travaux & documents*, 2004, n° 21, p. 73-77.

VIGNAL Cécile, « À qui appartient la ville ? Trajectoires de propriétaires bailleurs et inégalités d'accès au patrimoine immobilier locatif suivant la classe sociale ».

VIGNAL Cécile, « Le travail du domicile : une entreprise de résistance au déclassement ? » dans Anne Lambert, Catherine Bonvalet et Pascale Dietrich-Ragon (eds.), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française*, Paris, Ined Éditions, 2018, p. 251-268.

VILLANOVA Roselyne de et DEBOULET Agnès (eds.), *Belleville, quartier populaire ?*, Paris, Creaphis éditions (coll. « Lieux habités »), 2011, 198 p.

VOLDMAN Danièle, « Éduquer les locataires. Un mandat historique du logement social », *Métropolitiques*, 26 septembre 2019.

VOLDMAN Danièle, « Entre rivalité et complémentarité, les offices d'HBM de Paris et de la Seine des années 1920 aux années 1950 » dans *Agrandir Paris, 1860-1970*, Paris, Publications de la Sorbonne (coll. « Histoire contemporaine »), 2012, p. 275-288.

VOLDMAN Danièle, « Le logement : crise, pénurie, ou restrictions ? », *Bulletins de l'Institut d'Histoire du Temps Présent*, 1996, p. 377-388.

VOLDMAN Danièle, « La loi de 1948 sur les loyers », *Vingtième Siècle, revue d'histoire*, 1988, vol. 20, n° 1, p. 91-102.

VORMS Charlotte, « L'implantation des Maisons à Bon Marché dans la périphérie madrilène. Éclatement de l'espace urbain et fragmentation sociale (1923-1931) », *Histoire urbaine*, 2007, vol. 19, n° 2, p. 31-53.

VORMS Charlotte, « La ville sans plan ? Le faubourg de la Prosperidad à Madrid (1860-1940) », *Histoire urbaine*, 2003, vol. 8, n° 2, p. 103-128.

WEBER Klaus, « La philanthropie des Rothschild et la communauté juive de Paris au XIXe siècle », *Archives Juives*, 2011, vol. 44, n° 1, p. 17-36.

YATES Alexia M., *Selling Paris: property and commercial culture in the fin-de-siècle capital*, Cambridge, Massachusetts, Harvard University Press, 2015, 353 p.

ZALC Claire, *Melting shops. Une histoire des commerçants étrangers en France*, Paris, Éditions Perrin, 2010, 330 p.

ZANTEN Agnès VAN, *Choisir son école. Stratégies familiales et médiations locales*, Paris cedex 14, Presses Universitaires de France (coll. « Le Lien social »), 2009, 304 p.

ZANTEN Agnès VAN, « Chapitre 7 : Déménager ou coloniser le collège du quartier ? Les choix résidentiels et scolaires des classes moyennes et supérieures dans la banlieue parisienne » dans *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 2010, p. 149-167.

ZUKIN Sharon, « Urban Lifestyles: Diversity and Standardisation in Spaces of Consumption », *Urban Studies*, 1 mai 1998, vol. 35, nº 5-6, p. 825-839.

RAPPORTS

Recensement de la Population. Activité - Emploi - Chômage, Paris, Institut national de la statistique et des études économiques, 2022.

Le logement et l'habitat à Paris. Principaux enjeux, Paris, Direction du logement et de l'habitat (DLH) - Ville de Paris, 2020.

1979-1989, dix ans d'observation du marché immobilier à Paris. Tome 1 : rétrospectives et perspectives d'avenir, Paris, Chambre interdépartementale des notaires de Paris, 1990.

SITES INTERNET CONSULTÉS

***Archival City* – Seine 54**

https://archivalcity.hypotheses.org/the-project/grand-paris/seine-54

Base BIEN, Notaires.fr

https://www.basebien.com/PNSPublic/DocPublic/Historiquedesprixdesappartementspardep.pdf

Capital, 2021, « La vertigineuse ascension du prix du m² à Paris depuis 1960 »

https://www.capital.fr/immobilier/la-vertigineuse-ascension-du-prix-du-m-a-paris-depuis-1960-1405992

Capital, 2018, « Immobilier : 20 années d'envolée des prix à Paris, arrondissement par arrondissement »

https://www.capital.fr/immobilier/immobilier-20-annees-d-envolee-des-prix-a-paris-arrondissement-par-arrondissement-915592

Cartographie Institut Paris région

https://cartoviz.institutparisregion.fr/?id_appli=logement&x=667720.4724414116&y=6853802.18058 3063&zoom=5

Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), 2022, « Conjoncture et politique du logement : un marché en surchauffe en 2021, en voie de stabilisation ? »

https://www.fnaim.fr/4227-conjoncture-et-politique-du-logement-un-marche-en-surchauffe-en-2021-en-voie-de-stabilisation-.htm

France inter, 2021, « Faut-il réformer les droits de succession ? », *Le téléphone sonne*

https://www.radiofrance.fr/franceinter/podcasts/le-telephone-sonne/le-telephone-sonne-du-mardi-11-janvier-2022-8270075?at_medium=Adwords&at_campaign=france_inter_search_dynamic_podcasts&gad_source=5&gclid=EAIaIQobChMIlebTuaPnhgMV2mWRBR2CCgiuEAAYAiAAEgJokfD_BwE

Habitations bon marché et piscine des Amiraux (Paris (XVIII^e^), 1926) | Structurae

https://structurae.net/fr/ouvrages/habitations-bon-marche-et-piscine-des-amiraux

INSEE, définition de loyer

https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1455#:~:text=D%C3%A9finition%20Un%20loyer%20est%20la%20somme%20vers%C3%A9e%20par,locatives%20%28entretien%20des%20parties%20communes%2C%20eau%2C%20%C3%A9nergie%2C%20etc.%29.

INSEE références, Les dépenses en logement des ménages, sur la base des données 2017, mai 2021

https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371269?sommaire=5371304

INSEE, Histoire de vie et patrimoine

https://www.insee.fr/fr/statistiques/2412847

***Immoprêt*, 2022, « Explosion des prix de l'immobilier parisien : était-ce moins cher avant ? »**

https://www.immopret.fr/actualites/explosion-des-prix-de-limmobilier-parisien-etait-ce-moins-cher-avant/

Impots.gouv.fr, valeur locative

https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/quest-ce-quune-valeur-locative-cadastrale

Journal officiel de la République française. Lois et décrets (version papier numérisée) n°0152 du 28/06/1938 – Légifrance

https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000313725

Nomenclature PCS

https://www.nomenclature-pcs.fr/naviguer/la-pcs-menage

https://www.nomenclature-pcs.fr/decouvrir/les-guides-des-csp

Notice sur Achille Ballière, Dictionnaire de l'affaire Dreyfus

https://dicoaffairedreyfus.com/

Notice sur Amédée-Joseph Dherbécourt, *Le Maitron, Dictionnaire biographique*, version mise en ligne le 30 juin 2008, dernière modification le 21 septembre 2022

https://maitron.fr/spip.php?article3243

Notice sur Henri Turot, par Justinien Raymond, *Le Maitron, Dictionnaire biographique*, version mise en ligne le 30 mars 2010, dernière modification le 27 mars 2022

https://maitron.fr/spip.php?article86147

***Paris Time Machine* – Groupe de travail Adresses et annuaires**

https://odhn.ens.psl.eu/article/paris-time-machine-visualiser-les-adresses-dannuaires-parisiens

LISTE DES SOURCES

Liste des sources consultées

ARCHIVES NATIONALES, MINUTIER CENTRAL DES NOTAIRES DE PARIS

Bail avec promesse de vente 1905-1906, MC/ET/LVXIII/1755

Cahier des charges pour la vente d'une propriété, 1899, MC/ET/CXVII/1571

Cahier des charges pour la vente d'une propriété, 1899, MC/ET/LVXIII/1755

Contrat de mariage, 1923, MC/ET/XVI/1311

Contrat de mariage, 1933, MC/ET/LVXIII/2156

Contrat de mariage, 1876, MC/ET/XX/1142

Contrat de mariage, 1882, MC/ET/XX/1182

Contrat de mariage, 1885, AN MC/ET/X/1794

Contrat de mariage, 1910, MC/ET/CXI/1115

Notice L1858023, Leonore

Testament, déposé le 19 février 1914, MC/ET/X/1794

ARCHIVES DE PARIS

Calepins du cadastre – D1P4

4206

4215

4216

4217

4234

4236

4237

4238

4239

4244

4247

4249

4250

4253

4256

4258

4259

4260

4261

4265

4267

4268

4269

4271

Déclarations de succession

DQ7 27 921, 1924

DQ7 28 171, 1936

DQ7 38 825, 1953

DQ7 38 763, 1959

DQ7 38810, 1959

DQ7 38 810, 1970

DQ7 50 981, 1979

Dénombrements de population

Listes nominatives du XVIIIe arrondissement, quartier Grandes Carrières, 1926

D2M8 296

D2M8 297

D2M8 298

Listes nominatives du XVIIIe arrondissement, quartier Clignancourt, 1926

D2M8 293

D2M8 294

D2M8 295

Listes nominatives du XVIIIe arrondissement, quartier Grandes Carrières, 1931

D2M8 441

D2M8 442

D2M8 443

Plans des quartiers et des îlots de Paris établis pour le recensement de 1968

1125W-1 XVIIIe arrondissement, quartier Grandes Carrières

État civil

Acte d’adoption, jugement du tribunal civil de la Seine, 34W 230

Acte de mariage, 1847, 5Mi1 2178

Acte de mariage, 1853, 5Mi1 2234

Acte de mariage, 1911, 16M 180

Acte de naissance, V4E 4809

Acte de naissance, 8N 145

Acte de naissance, 5Mi1 986

Acte de naissance, V4E 2671

Actes de mariage du XVIII^e^ arrondissement, 1885

V4E 7597

V4E 7598

V4E 7599

V4E 7600

V4E 7601

V4E 7602

V4E 7603

V4E 7604

V4E 7606

Actes de mariage du XVIII^e^ arrondissement, 1895

V4E 10324

V4E 10325

V4E 10326

V4E 10327

V4E 10328

V4E 10329

V4E 10330

V4E 10331

Actes de mariage du XVIII^e^ arrondissement, 1900

V4E 10443

V4E 10444

V4E 10445

V4E 10446

V4E 10447

V4E 10448

V4E 10449

V4E 10450

V4E 10451

V4E 10452

Fichier immobilier – 3184W

1670

1703

1704

1705

1762

1763

1764

1765

1771

1781

1794

1795

1811

1824

1840

1847

1849

1852

1853

1861

1862

1863

1864

1895

1896

1897

1898

1899

Listes électorales du XVIII^e^ arrondissement, 1920

D1M2 1505

D1M2 1506

D1M2 1507

Permis de construire

Index Bertaut des permis de construire, par architecte

161-161bis rue Marcadet, 1966, 1178W 395

169, rue Marcadet, 1983, 1534W 764

Lettre du Délégué général au logement de la Mairie de Paris à Alain Juppé, le 20 mars 1989, 30, rue Damrémont, AP 1178W 4446

160-164, rue Marcadet, 1991, 1849W 52

21B, rue Eugène Carrière, 1980, 1178W 5356

21B rue Eugène Carrière, 1980, 1178W 5362

23-23B, rue Joseph de Maistre, 2000, 3995W 124

Politique foncière. Location des propriétés communales (1806-1965), Occupation précaire des propriétés communales du XVIII^e^ arrondissement, 1872-1920, VN5 45.

Article du journal L'Éclair, « Un maquis à Paris » jeudi 5 mai 1904

Bulletin municipal officiel (BMO) du 10 mars 1903, p 986

BMO du 18 juillet 1907

Rapports de l'ingénieur de la 7^e^ section, 1911

Voierie

Voirie non-classé, VONC 14

Voirie non-classé, VONC 1463

Voies privées, projet d'HBM de la rue des Saules et rue Saint-Vincent, 1275W 4

ARCHIVES DE COTE-D'OR

Acte de naissance, 5MI17R61

ARCHIVES DES HAUTS-DE-SEINE

Acte de mariage, 1933, 1E_NUM_NEU_M1933

ARCHIVES DE SEINE-SAINT-DENIS

Acte de naissance, 1E 070/75

ARCHIVES DU VAL-DE-MARNE

Acte de naissance, 1848, 1MI 2595

Acte de mariage, 1895, 1NUM/Saint-Maur 15

Tables décennales des mariages, 1923, 5E 339

CENTRE D'ARCHIVES DE LA CITE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Article de *L'Art décoratif*, 1904, Dossier B6/27

Article de *La Réforme du bâtiment,* 12 février 1914, Dossier 525, AP 3/9

Devis, Propositions de cheminées décoratives pour un immeuble 230, rue Marcadet, dossier B6/27

Article de *L'Architecture d'aujourd'hui*, 1970, sur les Vignes de Montmartre, 1973, dossier 167 Ifa, 109/7

BIBLIOTHEQUE NATIONALE DE FRANCE

Annuaire des propriétaires et des propriétés de Paris et du département de la Seine, 1895, 1900, 1905, 1910, 1914, 1920, 1929-1930, 1930-1931, 1936, 8-V-26172

Annuaire des propriétaires des immeubles de Paris, 1980, MFILM FOL-V-11135

Articles de *La Réforme du Bâtiment* – cote JO-9051

23 janvier 1900, pour le 113, rue Caulaincourt

15 février 1900, pour le 25, avenue Rapp VII^{e} arrondissement,

25 mars 1900, pour le 48, rue Joseph de Maistre

2 janvier 1902, pour le 43, rue de Lille, VII^{e} arrondissement

27 mars 1902, pour le 27, rue Demours, XVII^{e} arrondissement

24 avril 1902, pour le 61, rue Joseph de Maistre

16 juillet 1903, pour le 107, rue Duhesme

14 janvier 1904, pour le 9, rue Carpeaux

28 avril 1904, pour le 39T, rue Damrémont

7 juillet 1904, pour le 14, rue de l'Encheval, XIX^{e} arrondissement

28 juillet 1904, pour le 70, rue Lamarck

15 septembre 1904, pour le 19, rue de Reuilly, XII^{e} arrondissement

13 octobre 1904, pour le 8, rue Rosa Bonheur, XV^{e} arrondissement

16 mars 1905, pour le 56, rue de Torcy

4 mai 1905, pour le 6B, rue Coysevox

28 septembre 1905, pour le 79, rue Caulaincourt

19 avril 1906, pour le 6, rue Christiana (aujourd'hui rue d'Oslo)

26 avril 1906, pour le 95 (actuellement 91), rue Caulaincourt

7 février 1907, pour le 12, rue Félix Ziem

9 août 1907, pour le 1bis, rue Félix Ziem

19 avril 1908, pour le 1, rue Félix Ziem

24 décembre 1908, pour le 33-35-37, rue Damrémont

10 novembre 1910, pour le 68, rue Joseph-de-Maistre

2 novembre 1911, pour le 115-117, rue Caulaincourt

Numéro de 1913, mois inconnu, pour le 13, rue de Trétaigne

15 mai 1913, pour le 3, rue Coysevox

31 juillet 1913, pour le 5, rue Philibert Lucot, XIII[e] arrondissement

---

Base BIEN, PER MDC-264, 1990-2006

Dénombrements de population et recensements

Dénombrement de la population 1876, LNUM-5786

Dénombrement de la population 1886, LNUM-5909

Résultats statistiques du recensement des industries et professions (dénombrement général de la population du 29 mars 1896)… [Texte imprimé] / Ministère du commerce, de l'industrie, des postes et des télégraphes. Direction de l'office du travail. Service du recensement professionnel, NUMM-1509025

Résultats statistiques du recensement général de la population, effectué le 24 mars 1901. Tome I. Introduction Population légale ou de résidence habituelle pour la France entière Population présente : Régions de Paris, du Nord, et de l'Est, LNUM-9659

Résultats statistiques du recensement des industries et professions (dénombrement général de la population du 29 mars 1896). [Texte imprimé] / Ministère du commerce, de l'industrie, des postes et des télégraphes. Direction de l'office du travail. Service du recensement professionnel, NUMM-1509025

Résultats statistiques du recensement général de la population, effectué le 24 mars 1901. Tome I. Introduction Population légale ou de résidence habituelle pour la France entière Population présente : Régions de Paris, du Nord, et de l'Est, LNUM-9659

Résultats statistiques du recensement général de la population, effectué le 7 mars 1926. Tome III. Population présente. Résultats par département. (48 départements : Régions de Paris, de l'Ouest et du Sud-Ouest), NUMP-14081

Gallica

Article du 5 septembre 1945, *La Femme : hebdomadaire illustré des femmes de la libération nationale*, « En 1945, une Parisienne vaut 50.000frs, vingt fois plus qu'en 1939 »

Bulletin municipal officiel

13 avril 1906, pp1438-1439

2 mars 1912, p1143

11 décembre 1912, pp4669-4670

12 juillet 1913, p3214

6 juin 1920, pp2624-2625

26 février 1922, p1118

14 mai 1922, p2323

16 mai 1922, pp2336-2338

16 mai 1922, p2609

26 mai 1922, pp2-3

30 juin 1930, pp39-40

1er janvier 1955, p30, p766

25 mai 1957, p1044

25 janvier 1958, p188

1er février 1958

21 juillet 1960, p536

19 décembre 1960, pp813-815

12 mai 1965, p922-023

20 mai 1965

20 avril 1966

21 avril 1966, p786

5 juin 1966

9 juillet 1966

10 juillet 1968

20 avril 1969

Paul Meuriot, « Le livre foncier de Paris 1911. Étude démographique et économique », *Journal de la société statistique de Paris*, 1913, n°54, pp364-407, 4-LK7-40083

Publication « 1979-1989, dix ans d'observation du marché immobilier à Paris. Tome 1 : rétrospectives et perspectives d'avenir », Paris, *Chambre interdépartementale des notaires de Paris*, 1990, 4-R-24087 (1)

Retronews

Article de *La Petite République*, « Au "Maquis" de Montmartre », 20 avril 1904

Article de *Gil Blas*, « Un incendie dans le "maquis" de Montmartre », 2 juillet 1904

BIBLIOTHEQUE HISTORIQUE DE LA VILLE DE PARIS

Dossier documentaire, rue de l'Abreuvoir, 4-TOP-00050

Article de *Le Journal* « Les petits Poulbots de Montmartre protestent contre les gratte-ciel », 16 juin 1928

Dossier documentaire rue Caulaincourt, 4-TOP-00609

Article de *La Réforme du bâtiment*, 2 novembre 1911, pour le 115-117, rue Caulaincourt

Dossier documentaire, rue Damrémont, 4-TOP-00882

Dossier documentaire, rue Damrémont, 4-TOP-00882 (02)

Affiche d'adjudication pour une propriété rue Damrémont, 1899, Dossier documentaire, rue Damrémont, 4-TOP-01146

Article, revue inconnue, numéro du 13 décembre 1900, pour le 19-21, rue Damrémont

Dossier documentaire, rue Félix Ziem, 4-TOP-01196

Article de *La Réforme du bâtiment*, 13 juin 1907, pour le 3, rue Félix Ziem

Article de *La Réforme du bâtiment*, « Inauguration des rues Félix Ziem et Armand Gauthier et du square Carpeaux », 14 novembre 1907, Dossier documentaire, 4-TOP-00210.

Article de *La Réforme du bâtiment,* 2 juillet 1908, pour le 6, rue Armand Gauthier, Dossier documentaire

Dossier documentaire, rue Marcadet, 4-TOP-01796

Affiche d'adjudication, pour le 171, rue Marcadet, Dossier documentaire, rue Marcadet, 4-TOP-01796

Article de *L'Égalité,* rubrique « Variétés », le 22 avril 1890, Dossier documentaire, rue Marcadet, 4-TOP-01796

Dossier documentaire, rue des Saules, 4-TOP-02751

Article d'une revue inconnue, « Trésors méconnus de Paris », date inconnue après 1930

Dossier documentaire, rue Saint-Vincent, 4-TOP-03426

Dossier iconographique, rue Caulaincourt, maquis de Montmartre, CPA-5380

BIBLIOTHEQUE DE L'HOTEL DE VILLE

Papiers Christian de La Malène, 1960-1983. Ms 1452-1472 : Rénovation et aménagement de Paris, 1960-1973

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ETUDES ECONOMIQUES (INSEE)

Recensements de population

Données harmonisées des recensements de la population 1968-2008 : Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur].

Recensement de la population 1954, Groupe Paris Seine 54

Recensement de la population 1968, Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur].

Recensement de la population 1975, Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur].

Recensement de la population 1982, PCS en 42 postes, INSEE

Recensement de la population 1982, Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur].

Recensement de la population 1990, PCS en 42 postes, INSEE

Recensement de la population 1990, Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur].

Recensement de la population 1999, PCS en 42 postes, INSEE

Recensement de la population 1999, Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur].

Recensement de la population 2008, Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur].

Recensement de la population 2013, Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur].

Recensement de la population 2019, Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur].

INSEE, DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi)

***Subwork* – recensements de population, 2008 – 2018**

Heitz, Adeline ; Le Corre, Thibault ; Raimbault, Nicolas ; Roux, Aliette ; *Subwork*, Equipe ; Tranchant, Lucas (2023), « *Subwork* » [Dataset] NAKALA. https://doi.org/10.34847/nkl.c8caljc9

ARCHIVES PRIVEES

Archives de la famille Tilleul-Séquoia

Atlas des propriétés familiales, Georges Tilleul, dressé en 1901, par ?

Archives de la Direction de l'urbanisme, Ville de Paris

Archives de la Direction du logement et de l'habitat, Ville de Paris

Dossier sur un immeuble, rue Lamarck

Dossier sur un immeuble, rue Joseph de Maistre

Archives de Paris Habitat

Rapport de MM. Hébrard et Dumail, architectes du projet HBM rue Marcadet, 3 novembre 1922, boîte 48300.

État descriptif de division et règlement de copropriété d'un immeuble rue Damrémont, reçu à Paris le 15 juin 2005, par M^e^ Prud'homme

Courrier adressé à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) le 19 novembre 2014, archives personnelles de Thierry.

Étude historique et diagnostic patrimonial pour un immeuble avenue Junot.

Courrier adressé au Commissaire principal du XVIII^e^ arrondissement, 25 janvier 2013

SOURCES DIVERSES

Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), Données sur le parc de logements, 2019

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), 2022, mis à disposition par la DLH, Ville de Paris

Observatoire des loyers de l'Agglomération Parisienne, « Les niveaux de loyers de marché », 2022

Préfecture de Paris, Inventaire des logements sociaux SRU, 2019, mis à disposition par la Direction du Logement et de l'Habitat, Ville de Paris

ANNEXES DU CHAPITRE 1

I- TYPOLOGIE DU PARC IMMOBILIER

Tableau annexe 1.1 : Répartition des types de bâti par rue.

Type	Effectif	Proportion
Armand Gauthier Félix Ziem Nattier		
Semi-bourgeois	22	100 %
Total	22	100 %
Carpeaux		
Moderne	4	21,1 %
Semi-bourgeois	15	78,9 %
Total	19	100 %
Caulaincourt Constantin Pecqueur Juste Métivier Lucien Gaulard		
Moderne	5	6,3 %
Populaire	8	10 %
Semi-bourgeois	73	91,3 %
Total	86	100 %
Coysevox		
Moderne	5	16,7 %
Semi-bourgeois	25	83,3 %
Total	30	100 %
Damrémont		
Moderne	8	12,5 %
Populaire	6	9,4 %
Semi-bourgeois	50	78,1 %
Total	64	100 %
Darwin		
Moderne	1	9,1 %
Populaire	2	18,2 %
Semi-bourgeois	8	72,7 %
Total	11	100 %
de l'Abreuvoir		
Populaire	7	63,6 %
Semi-bourgeois	4	36,4 %
Total	11	100 %
de la Barrière Blanche Etex Ganneron		
Moderne	9	64,3 %
Populaire	1	7,1 %
Semi-bourgeois	4	28,6 %
Total	14	100 %
de la Fontaine du But Francoeur		
Moderne	8	34,8 %
Populaire	12	52,2 %
Semi-bourgeois	3	13 %
Total	23	100 %
des Cottages		
Moderne	2	22,2 %
Populaire	7	77,8 %

Total	9	100 %
des Saules		
Moderne	2	6,7 %
Populaire	16	53,3 %
Semi-bourgeois	12	40 %
Total	30	100 %
Duhesme		
Moderne	8	30,8 %
Populaire	6	23,1 %
Semi-bourgeois	12	46,2 %
Total	26	100 %
Eugène Carrière		
Moderne	8	19 %
Populaire	6	14,3 %
Semi-bourgeois	28	66,7 %
Total	42	100 %
Girardon		
Populaire	3	25 %
Semi-bourgeois	9	75 %
Total	12	100 %
Jean-Baptiste Clément		
Moderne	1	8,3 %
Populaire	7	58,3 %
Semi-bourgeois	4	33,3 %
Total	12	100 %
Joseph de Maistre		
Moderne	9	19,6 %
Populaire	11	23,9 %
Semi-bourgeois	26	56,5 %
Total	46	100 %
Junot Marcel Aymé		
Moderne	1	2,6 %
Populaire	2	5,3 %
Semi-bourgeois	36	94,7 %
Total	39	102,6 %
Lamarck Jacques Froment		
Moderne	11	11,5 %
Populaire	8	8,3 %
Semi-bourgeois	77	80,2 %
Total	96	100 %
Léandre		
Populaire	1	5,9 %
Semi-bourgeois	16	94,1 %
Total	17	100 %
Lepic		
Moderne	4	8,5 %
Populaire	26	55,3 %
Semi-bourgeois	17	36,2 %
Total	47	100 %
Marcadet		
Moderne	41	44,6 %
Populaire	22	23,9 %
Semi-bourgeois	29	31,5 %
Total	92	100 %
Norvins		
Populaire	6	50 %
Semi-bourgeois	6	50 %
Total	12	100 %
Saint-Vincent		
Moderne	1	11,1 %
Populaire	6	66,7 %
Semi-bourgeois	2	22,2 %
Total	9	100 %
Simon Dereure Casadesus des Brouillards		

Populaire	1	3,4 %
Semi-bourgeois	28	96,6 %
Total	29	100 %
Steinlen		
Populaire	9	75 %
Semi-bourgeois	3	25 %
Total	12	100 %
Tourlaque		
Moderne	1	7,7 %
Populaire	6	46,2 %
Semi-bourgeois	6	46,2 %
Total	13	100 %
Ensemble		
Moderne	129	15,7 %
Populaire	179	21,7 %
Semi-bourgeois	515	62,6 %
Total	823	100 %

Source : Relevé et traitement de l'auteur, 2022.

Lecture : sur les 92 immeubles de la rue Marcadet, 41 relèvent de la construction moderne, soit 44,6 %.

II- COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS DU QUARTIER

Tableau annexe 1.2 : Caractéristiques du parc de logements en 1954 (1/2).

IRIS	Nombre de logements	Population occupante	Nombre de personnes par logement	Surpeuplement critique (%)	Surpeuplement admis (%)
Grandes Carrières 7	2 226	4 773	2,2	0,4	1
Grandes Carrières 10	1 643	3 656	2,3	0,6	1
Grandes Carrières 11	998	2 335	2,6	0,3	1
Grandes Carrières 12	1 882	3 899	2,1	0,2	0,6
Grandes Carrières 13	952	1 983	2	0,3	0,5
Grandes Carrières 14	1 437	3 264	2,2	0,8	1,6
Ensemble	9 138	19 910	2,3	0,4	1
XVIIIe arrondissement	119 787	266 685	2,4	7,8	12,9
Est de Paris (sans XVIIIe)	429 200	1 008 571	2,5	12,9	19,3
Est de Paris (avec XVIIIe)	548 987	1 275 256	2,4	11,8	17,9
Paris	1 204 158	2 848 771	2,6	10,3	16,5

IRIS	T1 (%)	T2 (%)	T1 et T2 (%)	T3 et T4 (%)	T5 et plus (%)	Nombre moyen de pièces
Grandes Carrières 7	25,1	36,7	61,8	32,7	2,5	2,2
Grandes Carrières 10	24,7	34,8	59,5	32,2	4,6	2,4
Grandes Carrières 11	23,9	25,2	49,1	34,5	10,3	2,7
Grandes Carrières 12	26,4	43,5	69,9	24,4	1,6	2,2
Grandes Carrières 13	35,7	38,2	73,9	21	1	1,9
Grandes Carrières 14	28,5	41,1	69,7	26,9	1,8	2,1
Ensemble	26,8	37,3	64,2	29	3,3	2,3
XVIIIe arrondissement	32,6	39,6	72,2	22,4	1,3	2
Est de Paris (sans XVIIIe)	32,2	38,8	71	22,5	2,1	2,2
Est de Paris (avec XVIIIe)	32,3	38,9	71,3	22,5	2	2,2
Paris	32,5	33,4	65,9	23,7	6	2,4

Caractéristiques du parc de logements en 1954 (2/2).

IRIS	Équipement eau	Équipement gaz de ville	Équipement électricité	Équipement WC particulier	Équipement baignoire / douche	Équipement chauffage central	Équipement téléphone
Grandes Carrières 7	90,9	89	96,1	73,2	17,9	9,8	17,5
Grandes Carrières 10	87,6	87,9	95,3	72,4	30,7	28,5	27,8
Grandes Carrières 11	83,1	80,3	90,8	68,9	43,6	39,2	40,5
Grandes Carrières 12	86,6	86,7	94,6	65,6	14,4	13,3	15,8
Grandes Carrières 13	87,7	87,8	96,4	56,9	20,7	25,1	16,8
Grandes Carrières 14	87,2	82,1	97,7	73,8	26,4	31,2	17,8
Ensemble	87,8	84,4	95,3	69,4	23,6	21,3	21,5
XVIIIe arrondissement	80,4	81,2	94,5	47,9	11,9	17	9,6
Est de Paris (sans XVIIIe)	75,6	80,6	94,2	42,7	11,3	19,3	8,6
Est de Paris (avec XVIIIe)	76,7	80,8	94,3	43,8	11,4	18,8	8,8
Paris	77,6	77,8	94,1	48,2	19,2	26,1	17,1

Source : Recensement de population, 1954, traitement par le Groupe Paris Seine 54 et par l'auteur[1].

Lecture : Dans l'IRIS Grandes Carrières 7, le nombre moyen de personnes par logement s'élève à 2,2 ; le taux de surpeuplement admis s'élève à 1 %. Les logements de 2 pièces représentent 37,1 % du parc, tandis que le nombre moyen de pièces par logement s'élève à 2,2. 73,2 % des logements disposent de WC particuliers. NB : Les résultats sont présentés en pourcentages.

[1] Lorsque les totaux ne sont pas égaux à 100, la proportion correspondante est composée de logements dont on ne connaît pas les caractéristiques.

Tableau annexe 1.3 : Caractéristiques du parc de logements du quartier.

IRIS	Nombre de logements	Surface moyenne (m^2)	Surface médiane (m^2)	Logements occupés à titre gratuit	Propriétaires occupants	Locataires	Logements vacants
Grandes Carrières 7	2 389	48,8	45,8	2	36,3	53,5	8,2
Grandes Carrières 10	1 638	66,3	53,9	2,3	45,4	43,3	8,9
Grandes Carrières 11	1 153	101,4	76,6	2,6	48,1	41,6	7,7
Grandes Carrières 12	1 880	46,3	40,7	3	40,1	48,6	8,4
Grandes Carrières 13	1 361	51,2	48	2,5	39,5	51	6,9
Grandes Carrières 14	1 308	46,7	40,8	2,4	36,5	54,3	6,8
Ensemble	9 729	63,5	49,4	2,4	40,3	49,1	8

IRIS	T1	T2	T1 et T2	T3	T4 et plus	T3 et T4 et plus	Nombre moyen de pièces
Grandes Carrières 7	19,2	40,2	59,4	25,6	15	40,6	2,4
Grandes Carrières 10	20,2	37,8	58	25	17	42	2,4
Grandes Carrières 11	22,5	28,8	51,3	23,5	25,2	48,7	2,5
Grandes Carrières 12	20,9	47,1	68	22,9	9,1	32	2,2
Grandes Carrières 13	37,8	32,3	70,1	20,1	9,7	29,8	2
Grandes Carrières 14	18,4	44,1	62,5	24,2	13,3	37,5	2,3
Ensemble	22,6	39,2	61,8	23,8	14,4	38,2	2,3

IRIS	1 à 9 m^2	10 à 19 m^2	20 à 29 m^2	30 à 39 m^2	40 à 49 m^2	50 à 69 m^2	70 à 89 m^2	Plus de 90 m^2
Grandes Carrières 7	0,9	8,6	11,5	18,6	22,4	21,8	9,8	6,5
Grandes Carrières 10	1,5	9	10,7	13,8	17,6	24,1	12,2	10
Grandes Carrières 11	2,3	6,8	11,9	10,9	8,8	24,9	14,1	20,3
Grandes Carrières 12	1,2	10,5	17,3	24,7	18,1	17	6,4	4,7
Grandes Carrières 13	0,8	8	21,7	19,8	14,7	19,5	10,7	4,7
Grandes Carrières 14	0,5	9,9	11,2	20,9	21,3	21,6	7,3	7,3
Ensemble	1,1	8,9	13,9	18,6	17,9	21,3	9,9	8,4

Source : APUR, 2019, traitement par l'auteur.

Lecture : Dans l'IRIS Grandes Carrières 7, la surface moyenne des logements est de 48,8 m^2, le taux de propriétaires occupants est de 36,3 %, le parc immobilier est composé à de logements à 40,2 % de T2, les logements dont la surface s'élève de 30 à 39 m2 représentent 18,6 % du parc. NB : Les résultats sont présentés en pourcentages.

III- ANALYSE DES ÉQUIPEMENTS DES IMMEUBLES À TRAVERS LES ARTICLES DE *LA RÉFORME DU BÂTIMENT*

Tableau annexe 1. 4 : Caractéristiques du parc immobilier du quartier.

Adresse	Nombre bâtiments	T1	T2	T3	T4	T5 ou +	Escalier de service	Ascenseur	Chambres de bonne	Date de publication	Architecte
113, rue Caulaincourt	2	Non	Non	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	25/01/1900	Hubert
48, rue Joseph de Maistre	1	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	25/03/1900	Dalmand
19-21, rue Damrémont	1	Non	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	13/12/1900	Letourneur
61, rue Joseph de Maistre	2	Non	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Non	Oui	24/04/1902	Dalmand
88, rue Lamarck	1	Non	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	14/08/1902	Mérou
9, rue Carpeaux	2	Non	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	14/01/1904	Dalmand
39T, rue Damrémont	2	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non	28/04/1904	Goujon
70, rue Lamarck	2	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Monte-charges	Non	28/07/1904	Gauthier
6bis, rue Coysevox	1	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	04/05/1905	Correy
79, rue Caulaincourt	1	Non	Non	Non	Oui	Non	Oui	Emplacement prévu	Oui	28/09/1905	Gauthier
6, rue Christiana / d'Oslo	1	Non	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	16/04/1906	Delay
95*, rue Caulaincourt	1	Non	Non	Non	Non	Oui	Oui	Non	Oui	26/04/1906	Gauthier
12, rue Félix Ziem	1	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non	07/02/1907	Gauthier
3, rue Félix Ziem	1	Non	Non	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	13/06/1907	Gauthier
1bis, rue Félix Ziem	1	Non	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	29/08/1907	Marteroy
1, rue Félix Ziem	1	Non	Non	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	19/04/1908	Gauthier
6, rue Armand Gauthier	1	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	02/07/1908	Gauthier
33-35-37, rue Damrémont	1	Non	Non	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	24/12/1908	Gauthier
68, rue Joseph de Maistre	1	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	Oui	10/11/1910	Dalmand
115-117, rue Caulaincourt	2	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	02/11/1911	Dalmand
3**, rue Coysevox	1	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Oui	15/05/1913	Martin
6, rue Coysevox	1	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	14/07/1914	Correy

Source : La Réforme du bâtiment, BHVP 4-TOP-00882 ; BHVP 4-TOP-00210, BnF JO-9051.

* Il s'agit en fait du 1, rue Coysevox, mais il est mentionné comme le numéro 3 dans l'article.

** Il s'agit en fait du 91, rue Caulaincourt, mais il est mentionné comme le numéro 95 dans l'article.

ANNEXES DU CHAPITRE 2

I- VALORISATION ÉCONOMIQUE DU PARC DE LOGEMENTS – LOYERS ET VALEURS LOCATIVES

Tableau annexe 2.1 : Répartition du parc de logements par déciles.

	1914	**1945**	**1974**
Valeur minimum	100	353	478
D1	260	1 227,8	2 120
D2	310	1 634,4	2 920
D3	400	2 000	3 520
D4	465	2 416,8	3 920
D5	500	3 145	4 380
D6	600	3 962,4	5 120
D7	750	4 800	6 310
D8	1 050	6 000	8 054
D9	1 516	9 342	10 948
Valeur maximum	3 600	25 800	19 950
Rapport inter-décile	5,8	7,6	5,2

Source : AP D1P4 ; 3184W, traitement par l'auteur.
Lecture : Les 30 % des logements les moins onéreux ont une valeur locative comprise entre 100 et 400F annuels en 1914.

Tableau annexe 2.2 : Valeurs locatives ou loyers par rue.

Rue		**1914**	**1945**	**1974**
Caulaincourt	Valeur locative (VL) moyenne	794,2	4 774,3	6107,6
	VL médiane	480	3 200	4 780
	Écart type	669,1	3 895	3 737,1
Damrémont	VL moyenne	845,9	5 009,7	5 997,1
	VL médiane	550	3 870,5	4 720
	Écart type	672,9	4 029,6	3 786,9
Darwin	VL moyenne	544	2 252	4 286,5
	VL médiane	400	1 762,8	3 250
	Écart type	438,5	1 859,6	3 073
de la Fontaine du But	VL moyenne	290,5	1 559,7	2 863,1
	VL médiane	280	1 385	3 050
	Écart type	104	1 106,6	913,2
Duhesme	VL moyenne	408,2	1 964,1	3 270,7
	VL médiane	400	1 866	3 520
	Écart type	86,7	642,9	986,3
Eugene Carrière	VL moyenne	582,9	3 239,4	4 374,6
	VL médiane	600	2 600	4 520
	Écart type	80,1	1 310,9	907,8
Felix Ziem	VL moyenne	768,4	4 482,2	4 062,5
	VL médiane	990	4 820	5 220
	Écart type	355,7	1 650,7	1 893,8
Girardon	VL moyenne	439,8	2 672,6	4 149,7
	VL médiane	460	2 500	3 850
	Écart type	125,8	999,2	1 360,4
Joseph de Maistre	VL moyenne	435,3	2 503,7	3 467
	VL médiane	380	2 285	3 620
	Écart type	190,5	1 027,9	894
Junot	VL moyenne	1 336,6	8 717,8	8 245,9
	VL médiane	1 300	6 230	7 290
	Écart type	827,3	5 838,5	3 794,2
Lamarck	VL moyenne	701,4	4 355,1	5 945,6
	VL médiane	600	3 965	5 910
	Écart type	415,6	2 770,6	3 163,1
Marcadet	VL moyenne	297,3	2 297,8	3 084,2
	VL médiane	315	1 900	2 920
	Écart type	71,1	1 537,6	947,9

Source : AP D1P4 ; 3184W, traitement par l'auteur.

Lecture : En 1974, la valeur locative médiane d'un logement rue Duhesme s'élevait à 3520F annuels.

II- VALORISATION ÉCONOMIQUE DU PARC DE LOGEMENTS – PRIX DE L'IMMOBILIER ANNÉES 1990-2000

Tableau annexe 2.3 : Prix de l'immobilier au m² entre 1990 et 1997.

Année	Paris (euros)	Paris (francs)	XVIIIe (euros)	XVIIIe (francs)	Grandes Carrières (€)	Grandes Carrières (F)	Lamarck-Caulaincourt (€)	Lamarck-Caulaincourt (F)
1990	3 166,3	20 769,9	2 284,5	14 985,1	2 664,3	17 476,9	2 9967	19 653
1991	3 119,7	20 463,8	2 303,3	15 108,7	**2 627,6**	17 236,2	2 867,3	18 808,5
1992	2 881,1	18 899,1	2 233,1	14 648,2	2 515,1	16 497,7	2 535	16 628
1993	2 729,9	17 907,25	2 113,4	13 862,9	2 404,6	15 772,8	2 381	15 618
1994	2 642,8	17 335,8	2 068,7	13 570,1	2 307,5	15 136,1	2 303,1	15 107,3
1995	2 532,4	16 611,2	1 912,8	12 546,9	2 108,5	13 831	2 131,2	13 980
1996	2 319	15 211,6	1 824,7	11 969,2	2 017,6	13 234,7	2 051,5	13 456,9
1997	2 293,5	15 044,4	1 794,3	11 770,1	2 000,8	13 124,5	2 043,4	13 403,7

Année	Clignancourt (euros)	Clignancourt (francs)	Est Paris (euros sans XVIIIe)	Est Paris (francs sans XVIIIe)	Est Paris (euros avec XVIIIe)	Est Paris (francs avec XVIIIe)
1990	2 386	15 651,5	2 560,2	16 793,8	2 502,8	16 417,6
1991	2 416,2	15 849,1	2 602,3	17 069,7	2 528,1	16 583,2
1992	2 223,3	14 583,7	2 485,3	16 302,6	2 423,5	15 897,1
1993	2 118,6	13 896,9	2 299,9	15 086,2	2 253,1	14 779,1
1994	2 024,4	13 279	2 240,6	14 697,5	2 202,1	14 444,6
1995	1 956,7	12 835,4	2 124,9	13 938,3	2 079,9	13 643,3
1996	1 800,2	11 808,8	1 979,2	12 982,5	1 943,6	12 748,9
1997	1 787,8	11 727,3	1 923,3	12 615,7	1 895,9	12 436,3

Source : Base BIEN, BnF PER MDC-264, traitement par l'auteur[2].

Lecture : En 1991, le prix au m² dans le quartier Grandes Carrières (69), s'élevait à 2 627,6€.

[2] Dans les résultats présentés ici, toutes les transactions intégrées à la base BIEN sont prises en compte : ces données ne concernent donc pas exclusivement les logements. Par ailleurs, les adresses précises des biens n'étant pas mentionnées, les rues qui vont au-delà de notre zone d'étude sont prises en compte ici (notamment : rues Caulaincourt, Damrémont, Duhesme, Eugène Carrière, Marcadet, Norvins, Saint-Vincent). Cela a sans doute plutôt tendance à tirer légèrement les prix vers le bas, puisque les parties nord et est sont à l'heure actuelle moins valorisées que le quartier d'étude.

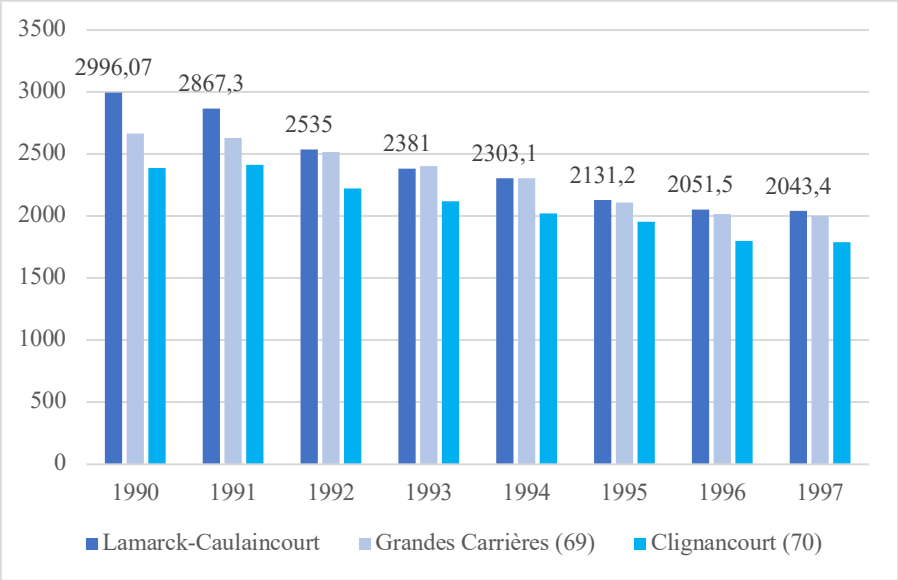
Tableau annexe 2.4 : Variation des prix de l'immobilier au m² entre 1990 et 1997.

Période / Variation des prix (%)	Paris	XVIIIe	Grandes Carrières	Lamarck-Caulaincourt	Clignancourt	Est de Paris (sans XVIIIe)	Est de Paris (avec XVIIIe)
1990-1991	-1,5 %	0,8 %	-1,4 %	-4,3 %	1,3 %	1,6 %	1 %
1991-1992	-7,6 %	-3 %	-4,3 %	-11,6 %	-8 %	-4,5 %	-4,1 %
1992-1993	-5,2 %	-5,4 %	-4,4 %	-6,1 %	-4,7 %	-7,5 %	-7 %
1993-1994	-3,2 %	-2,1 %	-4 %	-3,3 %	-4,4 %	-2,6 %	-2,3 %
1994-1995	-4,2 %	-7,5 %	-8,6 %	**-7,5 %**	-3,3 %	-5,2 %	-5,5 %
1995-1996	-8,4 %	-4,6 %	-4,3 %	-3,7 %	-8 %	-6,9 %	-6,6 %
1996-1997	-1,1 %	-1,7 %	-0,8 %	-0,4 %	-0,7 %	-2,8 %	-2,5 %
1990-1997	-27,6 %	-21,5 %	-24,9 %	-31,8 %	-25,1 %	-24,9 %	-24,2 %

Source : Base BIEN, BnF PER MDC-264, traitement par l'auteur.

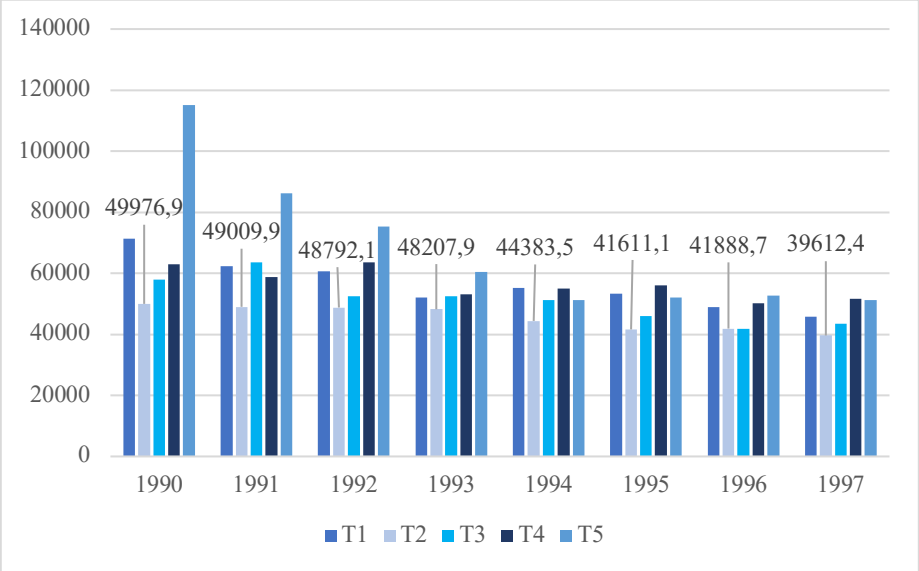
Lecture : Entre 1994 et 1995, le prix de l'immobilier au m² a chuté de 7,5 % dans le micro-quartier Lamarck-Caulaincourt.

Graphique annexe 2.1 : Variation des prix de l'immobilier au m² entre 1990 et 1997, au niveau local (en euros).



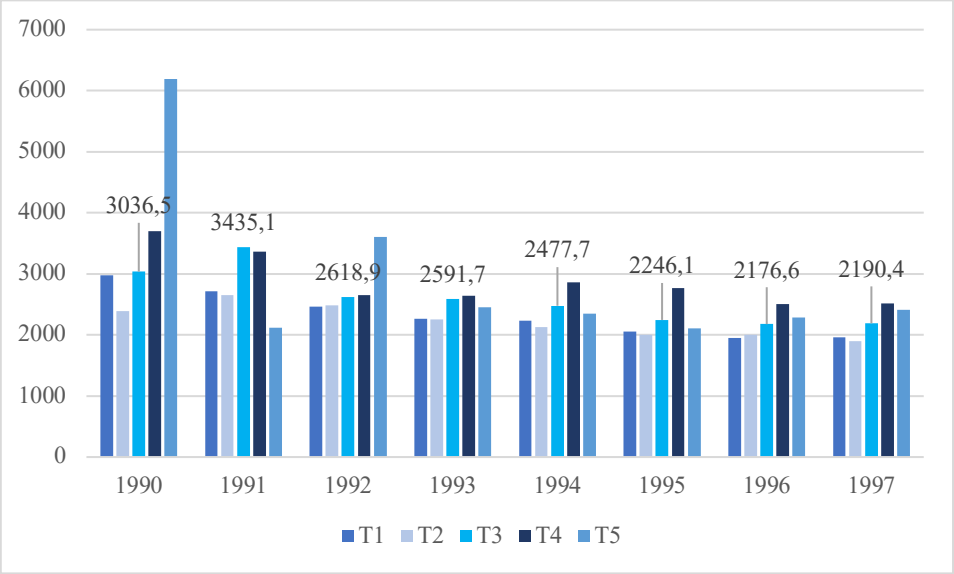
Source : Base BIEN, BnF PER MDC-264, traitement par l'auteur. Lecture : En 1993, le prix au m² dans le micro-quartier Lamarck-Caulaincourt, s'élevait à 2381€, contre 2118,6€ dans le quartier administratif Clignancourt (70).

Graphique annexe 2.2 : Variation des prix par pièce entre 1990 et 1997, par type de logement (en euros).



Source : Base BIEN, BnF PER MDC-264, traitement par l'auteur. Lecture : En 1996, le prix par pièce d'un T2 dans le micro-quartier Lamarck-Caulaincourt, s'élevait à 41 888,7€, contre 50131,9€ pour un T4.

Graphique annexe 2.3 : Variation des prix au m² entre 1990 et 1997, par type de logement (en euros).



Source : Base BIEN, BnF PER MDC-264, traitement par l'auteur. Lecture : En 1993, le prix au m² d'un T3 dans le micro-quartier Lamarck-Caulaincourt, s'élevait à 2618,9€, contre 2489,1€ pour un T2.

Tableau annexe 2.5 : Prix de l'immobilier au m² entre 1998 et 2006.

Année	Paris (euros)	Paris (francs)	XVIIIe (euros)	XVIIIe (francs)	Grandes Carrières (€)	Grandes Carrières (F)	Lamarck-Caulaincourt (€)	Lamarck-Caulaincourt (F)
1998	2 346,6	15 392,5	1 783,7	11 700,3	1 990,2	13 055	2 036,4	13 357,7
1999	2 563,3	16 814,3	1 927,9	12 646	2 150,75	14 108,2	2 269,4	14 886,4
2000	2 880,6	18 895,4	2 143,1	14 057,7	2 387,8	15 663,1	2 516,7	16 508,5
2001	3 125	20 498,7	2 310,8	15 157,7	2 614,4	17 149,7	2 686,3	17 621,3
2002	3 383,5	22 194,3	2 557,5	16 776,2	**2 939,6**	19 282,2	3 120,8	20 470,9
2003	3 863,6	25 343,8	3 067,43	20 121	3 402,5	22 318,9	3 600,5	23 618
2004	4 409,7	28 925,9	3 586,7	23 527,4	3 916,23	25 688,8	4 038,5	26 490,7
2005	5 117	33 565,4	4 256,7	27 922,13	4 616,7	30 283,8	4 780	31 354,7
2006	5 617,7	36 849,7	4 757,2	31 205	5 154,7	33 812,6	5 259,4	34 499,5

Année	Clignancourt (euros)	Clignancourt (francs)	Est Paris (euros sans XVIIIe)	Est Paris (francs sans XVIIIe)	Est Paris (euros avec XVIIIe)	Est Paris (francs avec XVIIIe)
1998	1 796,4	11 783,8	1 948,4	12 780,5	1 913,1	12 549,4
1999	1 967,1	12 903,5	2 207,3	14 478,8	2 154,7	14 133,7
2000	2 231	14 634,4	2 359,1	15 479,4	2 317,2	15 200
2001	2 431,7	15 951	2 570,5	16 861,6	2 520,3	16 532,3
2002	2 674,8	17 545,3	2 818	18 484,8	2 768,5	18 159,9
2003	3 146	20 636,1	3 252	21 331,9	3 210,1	21 056,9
2004	3 684,4	24 168,3	3 764,9	24 696,3	3 723,8	24 426,6
2005	4 341,3	28 477,1	4 443,1	29 144,6	4 401,3	28 870,3
2006	4 873,2	31 966,1	4 946,2	32 444,9	4 903	32 161,9

Source : Base BIEN, BnF PER MDC-264, traitement par l'auteur[3].

Lecture : En 2002, le prix au m² dans le quartier Grandes Carrières (69), s'élevait à 2 939,6€.

[3] Dans les résultats présentés ici, toutes les transactions intégrées à la base BIEN sont prises en compte : ces données ne concernent donc pas exclusivement les logements. Par ailleurs, les adresses précises des biens n'étant pas mentionnées, les rues qui vont au-delà de notre zone d'étude sont prises en compte ici (notamment : rues Caulaincourt, Damrémont, Duhesme, Eugène Carrière, Marcadet, Norvins, Saint-Vincent). Cela a sans doute plutôt tendance à tirer légèrement les prix vers le bas, puisque les parties nord et est sont à l'heure actuelle moins valorisées que le quartier d'étude.

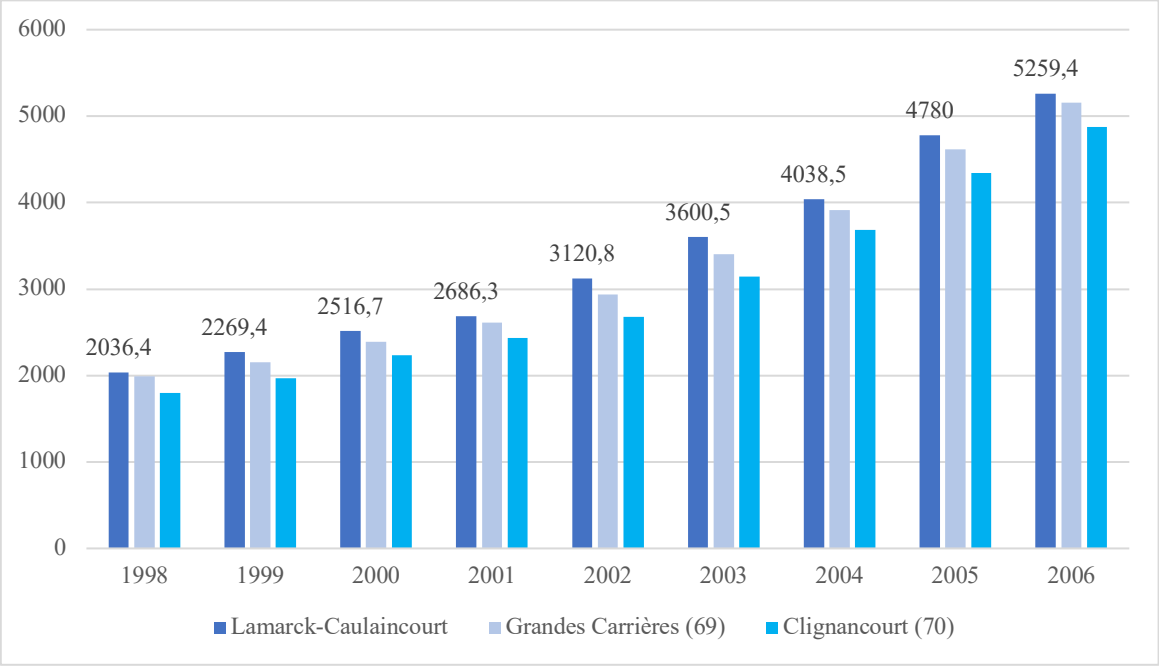
Tableau annexe 2.6 : Variation des prix de l'immobilier au m² entre 1998 et 2006.

Période / Variation des prix (%)	Paris	XVIII^e	Grandes Carrières	Lamarck-Caulaincourt	Clignancourt	Est de Paris (sans XVIII^e)	Est de Paris (avec XVIII^e)
1998-1999	9,2 %	8,1 %	8,1 %	11,4 %	9,5 %	13,3 %	12,6 %
1999-2000	12,4 %	11,2 %	11 %	10,9 %	13,4 %	6,9 %	7,5 %
2000-2001	8,5 %	7,8 %	9,5 %	6,7 %	9 %	9 %	8,8 %
2001-2002	8,3 %	10,7 %	12,4 %	16,2 %	10 %	9,6 %	9,8 %
2002-2003	14,2 %	19,9 %	15,7 %	15,4 %	17,6 %	15,4 %	16 %
2003-2004	14,1 %	16,9 %	15,1 %	12,2 %	17,1 %	15,8 %	16 %
2004-2005	16 %	18,7 %	17,9 %	**18,4 %**	17,8 %	18 %	18,2 %
2005-2006	9,8 %	11,8 %	11,7 %	10 %	12,3 %	11,3 %	11,4 %
1998-2006	139,4 %	166,7 %	159 %	158,3 %	171,3 %	153,9 %	156,3 %

Source : Base BIEN, BnF PER MDC-264, traitement par l'auteur.

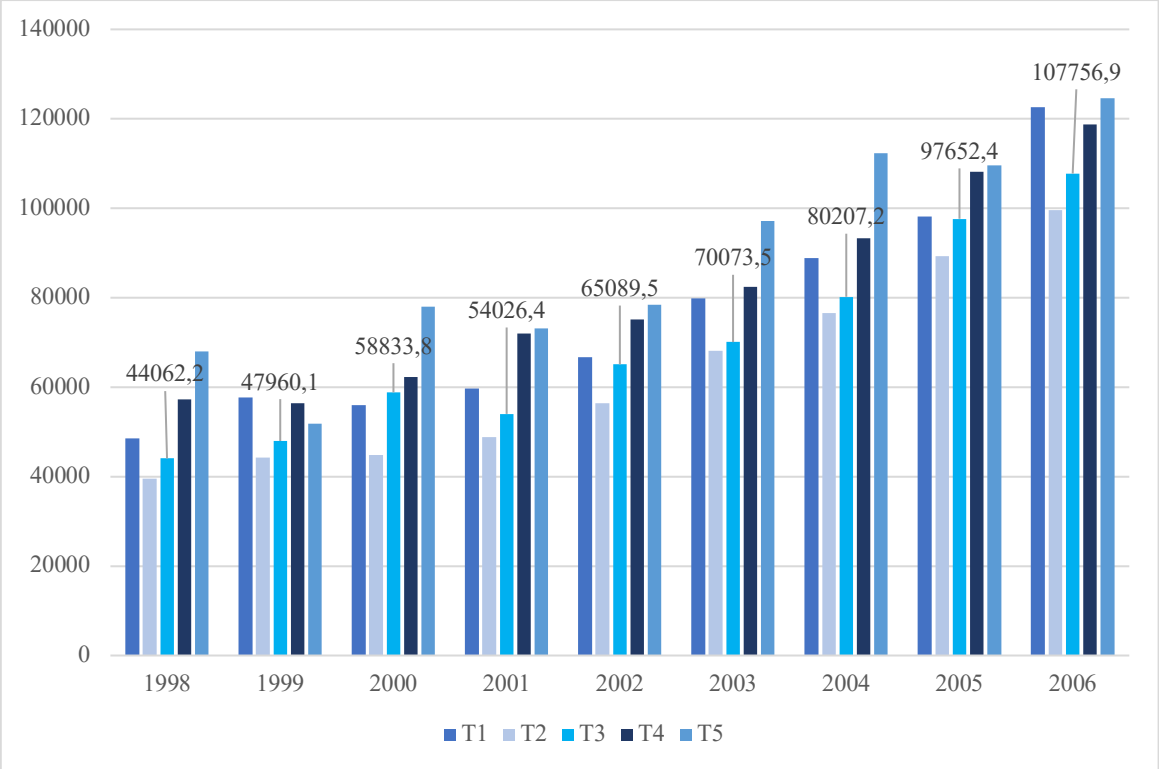
Lecture : Entre 2004 et 2005, le prix de l'immobilier au m² a augmenté de 18,4 % dans le micro-quartier Lamarck-Caulaincourt.

Graphique annexe 2.4 : Variation des prix de l'immobilier au m² entre 1998 et 2006, au niveau local (en euros).



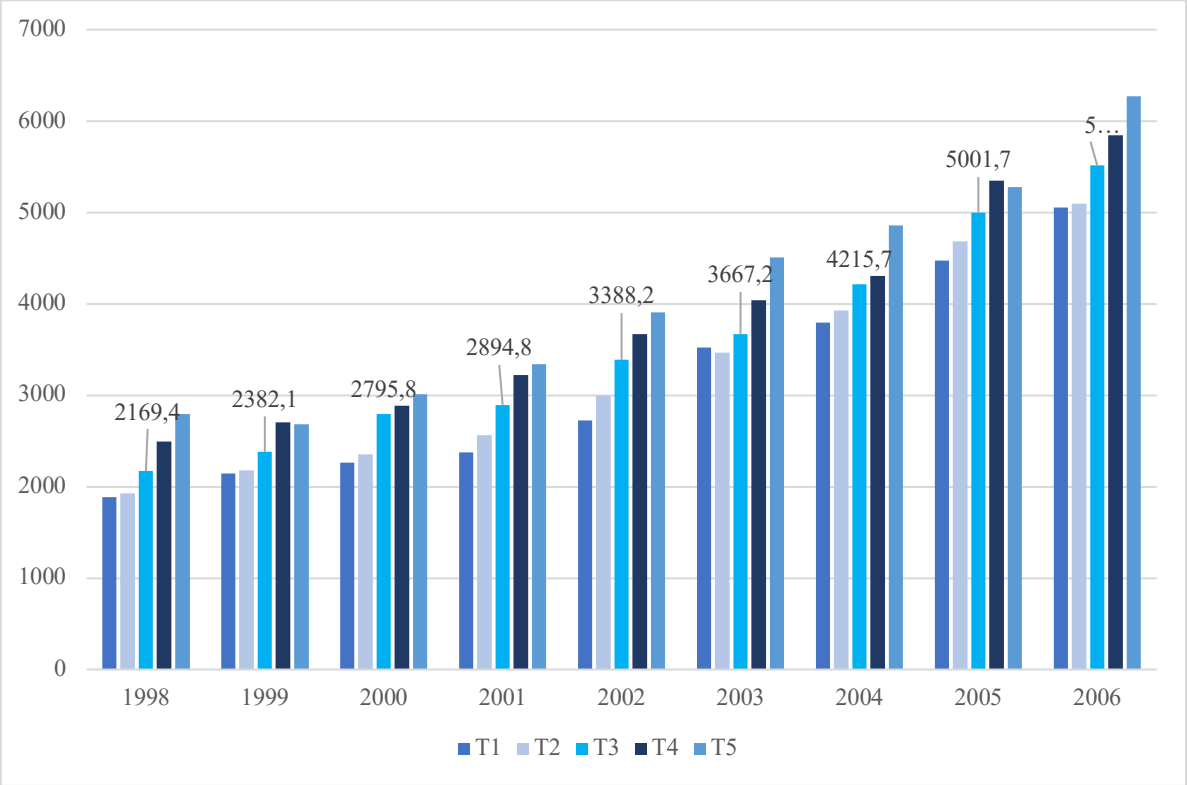
Source : Base BIEN, BnF PER MDC-264, traitement par l'auteur.
Lecture : En 2002, le prix moyen de l'immobilier au m² dans le micro-quartier Lamarck-Caulaincourt s'élevait à 3 120,8€, contre 2 674,8€ pour le quartier Clignancourt (70).

Graphique annexe 2.5 : Variation des prix par pièce entre 1998 et 2006 par type de logement (en euros).



Source : Base BIEN, BnF PER MDC-264, traitement par l'auteur.
Lecture : En 2001, le prix par pièce d'un T3 dans le micro-quartier Lamarck-Caulaincourt s'élevait à 54 026,4€, contre 59 627,9€ pour un T1.

Graphique annexe 2.6 : Variation des prix de l'immobilier au m² entre 1998 et 2006 par type de logement (en euros).



Source : Base BIEN, BnF PER MDC-264, traitement par l'auteur.
Lecture : En 2004, le prix au m² dans le micro-quartier Lamarck-Caulaincourt s'élevait à 3 927,1€, pour un T2, contre 4 308,9€ pour un T4.

III- VALORISATION ÉCONOMIQUE DU PARC DE LOGEMENTS – PRIX DE L'IMMOBILIER ANNÉES 2014-2022

Tableau annexe 2.7 : Variation des prix de l'immobilier au m² entre 2014 et 2022, par type de logement (1/2).

	Prix	Surface	Prix m²	Prix par pièce	Prix	Surface	Prix m²	Prix par pièce	Prix	Surface	Prix m²	Prix par pièce	Prix	Surface	Prix m²	Prix par pièce	Prix	Surface	Prix m²	Prix par pièce
2014																				
	T1				T2				T3				T4				T5 et plus			
Moyenne	181 118	20,4	9 231	181 118	349 732	41,8	8 285	174 866	527 970	60,7	8 632	175 990	754 163	87,1	8 681	188541	1 478 218	129,2	11 282	261 588
Médiane	153 500	19	8 929	153 500	321 250	39	8 027	160 625	463 000	58	8 326	154 333	711 748	86	8 427	177937	1 100 649	122	8 984	192 700
Ecart-type	81 763	8,6	2 878	81 763	177 370	13,5	2 373	88 685	269 960	15,9	2 577	89 987	224 336	18,9	1 683	56084	916 573	38,9	5 476	152 085
2015																				
	T1				T2				T3				T4				T5 et plus			
Moyenne	176 416	20	9 009	176 416	369 535	43,2	8 604	184 767	556 443	65,1	8 384	185 481	743 801	88,5	8 463	185 950	1 095 614	118,8	9 314	198 002
Médiane	168 000	18,5	8 513	168 000	341 679	41,5	8 214	170 840	479 800	60,5	8 199	159 933	718 000	83,5	8 530	179 500	1 117 500	114,5	9 101	183 417
Ecart-type	69 963	7,6	2 127	69 963	130 695	10,3	2 481	65 348	318 751	23,6	2 215	106 250	192 627	15,2	1 851	48 157	443 863	31,3	3 082	77 204
2016																				
	T1				T2				T3				T4				T5 et plus			
Moyenne	193 728	22,1	8 775	193 728	371 356	44,2	8 412	185 678	499 842	59,1	8 465	166 614	896 267	86,9	10 205	224 067	1 005 410	106,4	9 417	194 141
Médiane	175 175	18,5	8 419	175 175	351 400	43	8 421	175 700	470 000	56	8 492	156 667	876 500	81	9 960	219 125	855 667	108,5	8 772	165 333
Ecart-type	107 418	10,1	3 066	107 418	132 883	10,1	2 265	66 442	153 764	14,1	1 727	51 255	381 990	30	1 955	95 497	433 177	19	3 210	86 191
2017																				
	T1				T2				T3				T4				T5 et plus			
Moyenne	229 789	24,4	9 383	229 789	378 577	41,6	9 185	189 288	542 568	58,7	9 198	180 856	952 625	92,3	10 274	238 156	13 55 166	76,4	10 691	260 188
Médiane	200 000	23	9 231	200 000	360 000	40	9 259	180 000	514 000	58	9 082	171 333	848 000	89,5	9 091	212 000	1 360 000	24	9 833	252 800
Ecart-type	113 709	9,8	1 697	113 709	130 181	11,5	2 391	65 091	180 291	11,5	2 307	60 097	315 993	18,9	2 585	78 998	452 655	78,9	2 863	71 893
2018																				
	T1				T2				T3				T4				T5 et plus			
Moyenne	226 134	23,9	9 583	226 134	394 224	39,9	9 939	197 112	646 353	62,5	10 233	215 451	1 000 386	89,3	11 201	250 096	1 362 429	123,9	10 234	240 977
Médiane	208 000	23	9 333	208 000	359 400	37	9 886	179 700	623 000	60	10 189	207 667	980 000	85	11 530	245 000	1 099 900	111	9 860	216 310
Ecart-type	112 918	11,8	2 434	112 918	193 916	16,9	2 340	96 958	264 759	16,4	2 195	88 253	284 478	18,5	2 018	71 119	1 098 316	45,3	2 802	148 806

Source : DVF 2014-2022, traitement par l'auteur.

Lecture : En 2019, le prix moyen au m² d'un T3 s'élevait à 681 651€ pour une surface moyenne de 62m², soit un prix au m² de 10 670€, ou par pièce, 227 217€.

Variation des prix de l'immobilier au m² entre 2014 et 2022, par type de logement (2/2)

	Prix	Surface	Prix m²	Prix par pièce	Prix	Surface	Prix m²	Prix par pièce	Prix	Surface	Prix m²	Prix par pièce	Prix	Surface	Prix m²	Prix par pièce	Prix	Surface	Prix m²	Prix par pièce
2019																				
	T1				T2				T3				T4				T5 et plus			
Moyenne	206 811	20,6	10 362	206 811	432 250	40,9	10 561	216 125	**681 651**	**62**	**10 670**	**227 217**	867 755	77,5	10 705	216 939	1 513 554	128,6	11 760	277 309
Médiane	176 000	20	10 274	176 000	393 000	40	10 403	196 500	594 000	59	10 520	198 000	818 650	72	11 187	204 663	1 730 000	128	10 588	289 712
Ecart-type	104 693	8	3 665	104 693	165 876	12,1	2 291	82 938	359 613	17,3	2 800	119 871	429 458	26	2 570	107 364	483 398	32,3	2 582	73 574
2020																				
	T1				T2				T3				T4				T5 et plus			
Moyenne	270 202	22,2	12 411	270 202	467 268	41,6	11 220	233 634	659 953	57,7	11 493	219 984	1 111 576	88,6	12 348	277 894	2 454 905	149,3	14 946	369 645
Médiane	235 950	19	11 500	235 950	438 000	40	11 222	219 000	635 350	59	11 672	211 783	1 025 225	83,5	12 451	256 306	1 430 000	153	11 168	284 000
Ecart-type	128 561	9,3	4 119	128 561	156 942	11	2 258	78 471	193 928	12,3	2 501	64 643	390 257	16,7	2 077	97 564	2 160 692	41,3	8 631	293 518
2021																				
	T1				T2				T3				T4				T5 et plus			
Moyenne	272 547	23,9	11 674	272 547	480 541	41,5	11 644	240 271	745 406	62,7	11 846	248 469	1 119 434	86,7	12 781	279 859	2 775 679	155,1	14 204	381 894
Médiane	246 670	22	11 111	246 670	449 187	40	11 468	224 594	720 000	62	11 669	240 000	1 070 500	80	12 359	267 625	1 550 000	129	10 544	258 333
Ecart-type	159 422	10	4 997	159 422	164 278	10,8	2 667	82 139	301 035	14,8	2 908	100 345	495 619	24,4	2 147	123 905	3 662 966	92,1	7 979	335 814
2022																				
	T1				T2				T3				T4				T5 et plus			
Moyenne	290 694	24,5	11 793	290 694	513 351	44,6	11 380	256 676	712 686	60,1	11 798	237 562	1 200 428	95,3	12 536	300 107	2 446 325	151,6	15 201	396 085
Médiane	232 500	20,5	11 543	232 500	475 000	41	11 312	237 500	682 000	59	11 691	227 333	1 143 130	90	11 912	285 783	1 508 500	127,5	15 062	301 700
Ecart-type	155 989	10,2	2 310	155 989	209 559	14,5	1 737	104 780	194 261	10,4	1 986	64 754	434 020	22,2	3 495	108 505	2 140 062	65,6	6 619	284 279

Source : DVF 2014-2022, traitement par l'auteur.

Lecture : En 2019, le prix moyen au m² d'un T3 s'élevait à 681 651€ pour une surface moyenne de 62m², soit un prix au m² de 10 670€, ou par pièce, 227 217€.

IV- VALORISATION ÉCONOMIQUE POUR L'ÉTUDE DE CAS – LOYERS ET VALEURS LOCATIVES

Tableau annexe 2.8 : Valeurs locatives moyennes et loyers moyens par pièce, sur le temps long.

	1914 (F)	**1945 (F)**	**1974 (F)**	**2003-2005 (€)**	**2006-2008 (€)**	**2009-2011 (€)**	**2012 (€)**	**2018 (€)**
Damrémont								
	584,7	3 010,8	2 793,3	NA	NA	NA	NA	NA
Caulaincourt								
Rue	474,4	2 653,6	2 643	5 214,8	5 330,3	6 348,8	NA	NA
Cour	NA	4 163,8	2 571,9	4 832,4	6 972	5 178	4 560	NA
Moyenne	NA	3 408,7	2 607,4	5 085,6	5 917,9	5 958,5	NA	NA
Marcadet (moderne)								
	NA	NA	4 419	NA	NA	NA	NA	NA
Joseph-de-Maistre								
	254,8	1 276,9	1 664,3	NA	NA	NA	NA	4 483
Marcadet (faubourien)								
	169,6	1 073,5	1 483,5	NA	NA	NA	NA	NA
Lamarck								
	149,8	931,6	NA	NA	NA	NA	4 389,9	NA

Sources : AP D1P4 4216, 4236, 4258, 4260, 4268 ; 3184W 1704, 1762, 1849, 1862, 1897 ; Archives privées.
Lecture : En 1914, dans un immeuble post-haussmannien situé rue Joseph-de-Maistre, une pièce avait une valeur locative moyenne de 254,8F par an.

ANNEXES DU CHAPITRE 3

I- TYPOLOGIE ET SURFACES DES HBM

Tableau annexe 3.1 : Répartition des logements de la fondation Weill par type et par surface.

Type de local	Nombre	Pourcentage
Studio	9	5 %
Deux pièces	101	58 %
Trois pièces	59	34 %
Quatre pièces	4	2 %
Total	173	100 %

Type de local	Nombre	Pourcentage
10-19m^2	2	1 %
20-29m^2	12	7 %
30-39m^2	33	19 %
40-49m^2	62	36 %
50-69m^2	64	37 %
Total	173	100 %

Source : APUR, 2019.

Tableau annexe 3.2 : Répartition des logements de la fondation Rothschild par type et par surface.

Type de local	Nombre	Pourcentage
Studio	104	26 %
Deux pièces	205	51 %
Trois pièces	84	21 %
Quatre pièces	9	2 %
Total	402	100 %

Type de local	Nombre	Pourcentage
10-19m^2	18	4 %
20-29m^2	65	16 %
30-39m^2	98	24 %
40-49m^2	114	28 %
50-69m^2	97	24 %
70-89m^2	7	2 %
+90m^2	3	1 %
Total	402	100 %

Source : APUR, 2019.

Tableau annexe 3.3 : Répartition des logements de l'ensemble OPHBM Ville de Paris par type et par surface.

Type de local	Nombre	Pourcentage
Studio	72	15,3 %
Deux pièces	142	30 %
Trois pièces	185	39,2 %
Quatre pièces	73	15,5 %
Total	472	100 %

Type de local	Nombre	Pourcentage
1-19m^2	31	7 %
20-29m^2	92	19 %
30-39m^2	187	40 %
40-49m^2	67	14 %
50-69m^2	95	20 %
Total	472	100 %

Source : APUR, 2019.

ANNEXES DU CHAPITRE 5

I- COMPOSITION SOCIALE IRIS GRANDES CARRIÈRES 14

Tableau annexe 5.1 : Composition sociale de l'IRIS GC14, en 1920.

Groupe social	GC14 (incl. HBM)		Ensemble quartier (incl. HBM)	
Cultivateurs	2	0,3 %	9	0,3 %
Classes inférieures 1	11	1,7 %	70	2 %
Classes inférieures 2	42	6,4 %	281	7,9 %
Classes inférieures 3	144	21,8 %	671	18,9 %
Classes moyennes	47	7,1 %	252	7,1 %
Classes moyennes 1	264	40 %	1 241	35 %
Classes moyennes 2	65	9,8 %	513	14,5 %
Classes supérieures	1	0,2 %	10	0,3 %
Classes supérieures 1	49	7,4 %	321	9,1 %
Classes supérieures 2	10	1,5 %	85	2,4 %
Retraités	9	1,4 %	28	0,8 %
NA (y compris inactif·ves)	16	2,4 %	61	1,7 %
Total	660	100 %	3 542	100 %

Source : listes électorales du XVIII[e] arrondissement, 1920, AP, D1M2 1505, D1M2 1506, D1M2 1507, saisie et traitement par l'auteur.

II- CODIFICATION DES MÉTIERS SUR LA BASE DES LISTES NOMINATIVES DE 1926

Comme indiqué dans le corps du chapitre, la dernière colonne des listes nominatives ne contient pas, conformément aux indications du document, d'information sur le statut professionnel, mais un numéro qui renvoie à une codification des professions. En l'absence de notice explicative quant à ces numéros, ce n'est que leur récurrence associée à certaines professions qui permet de comprendre une logique de classement, qui est assez nette malgré quelques bizarreries que nous mentionnons. L'un des premiers éléments à mentionner est le fait que seuls les métiers du privé sont caractérisés par un numéro, aucun numéro n'étant associé aux professions des employés de la fonction publique. Ainsi, nous pouvons établir de façon presque certaine la typologie suivante[4] :

- 43*-44* : métiers de l'artisanat alimentaire (boulanger·ère, crémier·ère, boucher·ère…)
- 5** : métiers de la chimie et de la parfumerie, comprenant la production et la vente au détail (chimiste, parfumeur·se…)
- 6**-78*-79* : métiers de l'imprimerie, du papier et carton, du caoutchouc (brocheur·se, cartonnier·ère, imprimeur·se, typographe, caoutchoutier·ère…)
- 71** : métiers relatifs à la photographie (photographe, retoucheur·se)
- 81** : métiers relatifs à la matière première textile et à la teinturerie (teinturier·ère, bonnetier·ère, tricoteur·se, confectionneur·se…)
- 913* : métiers du textile, de la confection, de l'entretien (tailleur ou couturière, coupeur·se, lingère, giletier·ère, brodeur·se, mécanicien·ne, laveuse, repasseur·se, modiste, tapissier·ère) et des fleurs[5] (fleuriste)
- 10*** : métiers relatifs à la peausserie, au cuir, aux chaussures (cordonnier·ère, fourreur·se, fabricant·e de brosses à chaussures, bottier·ère, sellier·ère, marchand·e de chaussures…)
- 11*** : métiers relatifs au bois (menuisier, charpentier, ébéniste, luthier·ère…)
- 12174 (ou 19389, 12261, 56*) : ingénieur, et en fonction des spécialisations, ingénieur mécanique, électrique, chimiste… L'article de Prost donne une piste intéressante pour expliquer les différences de numéro au-delà de l'aspect du secteur d'activité. Il évoque en effet, au sein de la bourgeoisie, « les ingénieurs, qui sont souvent à cette époque – le titre n'est protégé que depuis 1934 – des ingénieurs-maison, sortis du rang »[6]. Nous pouvons extrapoler cette explication pour justifier l'emploi des différents numéros, notamment 12174 et 19389, ce dernier correspondant bien souvent aux professions intellectuelles ou assimilés. Ici, l'hypothèse

[4] D'une façon générale, le choix opéré est celui de l'écriture inclusive. Compte tenu de l'écrasante majorité d'hommes ou de femmes dans certaines professions, nous utilisons ponctuellement le féminin ou le masculin pour les désigner.

[5] Un doute subsiste ici quant au type de fleurs : s'agit-il de fleuristes au sens contemporain, ou bien de fabricant·es de fleurs en papiers et en tissus qui existaient à l'époque, et qu'il serait relativement logique de retrouver dans cette catégorie ? Nous n'avons trouvé aucune trace de fleuristes au sens contemporain du terme, ce qui nous conduit à penser qu'il s'agit malgré tout de ceux-là.

[6] Antoine Prost, « Les Parisiens de 1936 : la population du 18e Arrondissement » dans Claude Gauvard et Jean-Louis Robert (eds.), *Être Parisien*, Paris, Éditions de la Sorbonne, 2016, p. 23-46.

serait les ingénieurs 12174 correspondraient aux ingénieurs formés en interne, tandis que les ingénieurs 19389 seraient diplômés d'une école.

- 1220* et 14322 : métiers du dessin industriel (dessinateur·trice)
- 122** : métiers relatifs au travail des métaux (chaudronnier, tôlier, tourneur, modeleur, soudeur·se, ferblantier…)
- 1221*-1226* : métiers relatifs à la mécanique (mécanicien[7], ajusteur)
- 12265 : métiers de l'électricité
- 1227*-1228* : métiers de l'horlogerie
- 12307 : chauffeurs
- 1224* : métiers de la plomberie (plombier, zingueur)
- 133** : métiers de la joaillerie (joaillier·ère, bijoutier·ère, sertisseur·se)
- 14 : métiers relatifs aux travaux publics et au bâtiment
- 14321 : architectes
- 14322-3 : métiers des travaux publics (cimentier, entrepreneur en TP, maçon, couvreur)
- 1433* : métiers de la peinture et de l'ornement (peintre, plâtrier, décorateur, marbrier…)
- 15*** : métiers du verre (opticien, verrier)
- 1635* : métiers de la manutention, de l'emballage, ouvriers non-qualifiés (journalier·ère, emballeur·se, manœuvre, manutentionnaire)
- 1735* : métiers du transport (chauffeur, livreur, taxi, coursier·ère, loueur·se de voitures…)
- **18 : métiers des services et du commerce**
    - 18370 : commerçants épicier-ères ou fruitier-ères
    - 18371-3 : métiers de la restauration et du service (serveur·se, maître d'hôtel, restaurateur·trice, marchand·e de vins…)
    - 18372 : métiers de la cuisine
    - 18374 : commerçants indépendants divers (mercier·ère, brocanteur·se, gérant·e…), métiers du commerce (négociant·e, représentant·e de commerce, employé·es de la bourse…)
    - 18375 : métiers de la comptabilité (comptable, caissier·ère…)
    - 18376 : métiers du secrétariat (secrétaire, dactylo)
    - 18377 : métiers divers du commerce et des services (employé·e de banque, employé·e d'assurances, vendeur·se, agent de change, voyageur·se de commerce)
- **19 : professions libérales et intellectuelles**
    - 19378 : avocats ou avoués
    - 19379 : conseils dans le domaine des assurances, huissiers
    - 19380 : juristes, conseils, clercs
    - 19381 : chirurgiens-dentistes
    - 19382 : médecins
    - 19383 : membres du clergé (pasteur, prêtre…)
    - 19384 : pharmaciens
    - 19385 : métiers de l'enseignement (instituteur·trices, professeur·es…, privé et public)
    - 19386 : vétérinaires
    - 19387-8-9 : artistes, professions du cinéma, de la musique, écrivain·es, hommes de lettres, étudiant·es
- **20 : métiers des services à la personne**
    - 20390-8 : coiffeur·se, manucure, masseur·se

[7] Ici, il s'agit d'un mécanicien au sens contemporain du terme, contrairement à la profession de mécanicien·ne relevant des métiers textiles.

    - 20392 : infirmier·ère
    - 20395 : métiers de l'appareillage médical (notamment prothèses dentaires)
- 21* : métiers des services à domicile (domestique, concierge)
- 224* : métiers relatifs au téléphone (téléphoniste)
- 22408 : inactif·ves divers, ouvriers de l'industrie, industriels, étudiant·es, rentier·ères

La dernière catégorie mentionnée est la catégorie la plus difficile à cerner que nous ayons observée : elle rassemble des profils très différenciés, entre les inactif·ves et les personnes ayant un rapport à l'industrie, incluant les patrons de l'industrie comme les ouvriers sans qualification. Elle vient aussi qualifier les membres du ménage des employés de la fonction publique, et parfois ces mêmes fonctionnaires.

III- GROUPES SOCIAUX ET ORIGINES GÉOGRAPHIQUES

Tableau annexe 5.2 : Répartition sociale de la population active étrangère et naturalisée, en groupes sociaux, en 1926.

Groupes sociaux	Belgique		Italie		Russie		Suisse		Pologne		Europe du nord[8]		Ensemble		Quartier	
Commerçants	14	8,4 %	13	8 %	12	8,6 %	11	8 %	16	18,8 %	8	10,4 %	119	10,7 %	737	6,6 %
Professions intellectuelles, artistiques, libérales et gros indépendants	27	16,2 %	23	14,1 %	31	22,1 %	33	23,9 %	6	7,1 %	16	20,8 %	211	19 %	1 272	11,4 %
PI et employés	47	28,1 %	34	20,9 %	0	0 %	55	39,9 %	10	11,8 %	19	24,7 %	290	26,1 %	4 553	40,9 %
Domestiques et services	14	8,4 %	13	8 %	26	18,6 %	15	10,9 %	5	5,9 %	16	20,8 %	82	7,4 %	1 072	9,6 %
Artisans et ouvriers	65	38,9 %	80	49,1 %	71	50,7 %	24	17,4 %	48	56,5 %	18	23,4 %	409	36,8 %	3493	31,4 %
Total général	167	100 %	163	100 %	140	100 %	138	100 %	85	100 %	77	100 %	1 111	100 %	11 127	100 %

Groupes sociaux	Espagne, Grèce, Portugal		Roumanie		Turquie, Moyen-Orient Afrique du nord		Royaume Uni		Europe de l'est, Balkans		Amérique		Ensemble		Quartier	
Commerçants	8	11,6 %	9	13,8 %	10	15,9 %	4	6,7 %	5	11,9 %	9	21,4 %	119	10,7 %	737	6,6 %
Professions intellectuelles, artistiques, libérales et gros indépendants	14	20,3 %	8	12,3 %	12	19 %	12	20 %	13	31 %	16	38,1 %	211	19 %	1 272	11,4 %
PI et employés	18	26,1 %	11	16,9 %	27	42,9 %	27	45 %	4	9,5 %	12	28,6 %	290	26,1 %	4 553	40,9 %
Domestiques et services	8	11,6 %	1	1,5 %	2	3,2 %	3	5 %	4	9,5 %	1	2,4 %	82	7,4 %	1 072	9,6 %
Artisans et ouvriers	21	30,4 %	36	55,4 %	12	19 %	14	23,3 %	16	38,1 %	4	9,5 %	409	36,8 %	3493	31,4 %
Total général	69	100 %	65	100 %	63	100 %	60	100 %	42	100 %	42	100 %	1 111	100 %	11 127	100 %

Source : listes nominatives du XVIII[e] arrondissement, 1926, AP, D2M8 296, D2M8 297, D2M8 298, saisie et traitement par l'auteur.

[8] Incluant Allemagne, Autriche, Finlande, Luxembourg, Norvège, Pays-Bas, Suède.

ANNEXES DU CHAPITRE 6

I- CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ÎLOTS OÙ SE TROUVENT LES HBM

Tableau annexe 6.1 : Catégories socioprofessionnelles des îlots comprenant des HBM.

Échelle d'observation	Population active	Industriels et gros commerçants	Artisans et petits commerçants	Professions libérales et cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés
Îlot 4108	1 024	7	60	28	80	282
	49,6 %	0,7 %	5,9 %	2,7 %	7,8 %	27,5 %
Îlot 4109	654	2	69	19	109	203
	52,4 %	0,3 %	10,6 %	2,9 %	16,7 %	31 %
Quartier	10 905	283	1 187	1 065	1 770	2 757
	54,8 %	2,6 %	10,9 %	9,8 %	16,2 %	25,3 %
Échelle d'observation	**Population active**	**Ouvriers qualifiés, contremaîtres, apprentis**	**Ouvriers spécialisés, manœuvres**	**Personnels de service**	**Autres (artistes, armée, clergé)**	**Personnes non actives**
Îlot 4108	1 024	259	197	87	24	1039
	49,6 %	25,3 %	19,2 %	9,2 %	2,3 %	50,4 %
Îlot 4109	654	119	72	45	16	593
	52,4 %	18,2 %	11 %	6,9 %	2,4 %	47,6 %
Quartier	10 905	1 422	670	1 198	553	9 005
	54,8 %	13 %	6,1 %	11 %	5,1 %	45,2 %

Source : Recensement de population, 1954, traitement par le Groupe Paris Seine 54 et par l'auteur.

II- POPULATION DU QUARTIER EN 1968 ET 1975

Tableau annexe 6.2 : Répartition des actif·ves en groupes socioprofessionnels, zone d'étude, zone secondaire et Paris.

Échelle	Population active	Indépendant·es -	Indépendant·es +	Cadres du public, professions artistiques et culturelles	Cadres du privé	Prof. intermédiaires du secteur public	Prof. intermédiaires du secteur privé	Employé·es du secteur public, santé et care	Employé·es du secteur privé	Ouvrièr·es qualifiés	Ouvrièr·es peu qualifié·es
GC7	2 152	180	40	124	112	188	300	180	704	288	36
	100 %	8,4 %	1,9 %	5,8 %	5,2 %	8,7 %	13,9 %	8,4 %	32,7 %	13,4 %	1,7 %
GC10	1 648	152	84	116	168	104	188	112	448	240	36
	100 %	9,2 %	5,1 %	7 %	10,2 %	6,3 %	11,4 %	6,8 %	27,2 %	14,6 %	2,2 %
GC11	1 060	132	56	156	144	40	92	36	304	80	20
	100 %	12,5 %	5,3 %	14,7 %	13,6 %	3,8 %	8,7 %	3,4 %	28,7 %	7,5 %	1,9 %
GC12	2 024	180	64	104	140	140	236	196	620	276	68
	100 %	8,9 %	3,2 %	5,1 %	6,9 %	6,9 %	11,7 %	9,7 %	30,6 %	13,6 %	3,4 %
GC13	932	80	16	28	32	64	108	124	300	160	20
	100 %	8,6 %	1,7 %	3 %	3,4 %	6,9 %	11,6 %	13,3 %	32,2 %	17,2 %	2,1 %
GC14	1 548	132	40	84	88	116	204	168	476	212	28
	100 %	8,5 %	2,6 %	5,4 %	5,7 %	7,5 %	13,2 %	10,9 %	30,7 %	13,7 %	1,8 %
Quartier	9 364	856	300	612	684	652	1 128	816	2 852	1 256	208
	100 %	9,1 %	3,2 %	6,5 %	7,3 %	7 %	12 %	8,7 %	30,5 %	13,4 %	2,2 %
XVIII^{e}	129 816	11 016	1 024	4 464	5 008	5 364	14 192	8 572	42 836	17 884	19 456
	100 %	8,5 %	0,8 %	3,4 %	3,9 %	4,1 %	10,9 %	6,6 %	33 %	13,8 %	15 %
Paris	1 344 284	118 340	23 384	70 344	83 072	69 032	143 560	88 132	418 276	158 832	171 312
	100 %	8,8 %	1,7 %	5,2 %	6,2 %	5,1 %	10,7 %	6,6 %	31,1 %	11,8 %	12,7 %
GC15	1 340	80	40	28	68	76	144	116	428	292	68
	100 %	6 %	3 %	2,1 %	5,1 %	5,7 %	10,7 %	8,7 %	31,9 %	21,8 %	5,1 %
GC16	1 324	NA	NA	80	56	116	216	168	428	196	64
	100 %	NA	NA	6 %	4,2 %	8,8 %	16,3 %	12,7 %	32,3 %	14,8 %	4,8 %
GC18	2 192	196	36	64	124	108	252	268	684	404	56
	100 %	8,9 %	1,6 %	2,9 %	5,7 %	4,9 %	11,5 %	12,2 %	31,2 %	18,4 %	2,6 %

Source : Recensements de population 1968, Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur], traitement par l'auteur. Lecture : en 1968, les professions intermédiaires du secteur public représentent 6,9 % de la pop. active de GC12. Les NA correspondent au secret statistique.

Tableau annexe 6.3 : Répartition des actif·ves en groupes socioprofessionnels, zone d'étude, zone secondaire et Paris.

Échelle	Population active	Indépendant·es -	Indépendant·es +	Cadres du public, professions artistiques et culturelles	Cadres du privé	Prof. intermédiaires du secteur public	Prof. intermédiaires du secteur privé	Employé·es du secteur public, santé et care	Employé·es du secteur privé	Ouvrièr·es qualifiés	Ouvrièr·es peu qualifié·es
GC7	1 780	120	30	100	155	165	210	150	560	250	40
	100 %	6,7 %	1,7 %	5,6 %	8,7 %	9,3 %	11,8 %	8,4 %	31,5 %	14 %	2,2 %
GC10	555	60	NA	70	65	30	65	NA	170	95	NA
	100 %	10,8 %	NA	12,6 %	11,7 %	5,4 %	11,7 %	NA	30,6 %	17,1 %	NA
GC11	895	70	65	115	115	95	85	35	225	70	20
	100 %	7,8 %	7,3 %	12,8 %	12,8 %	10,6 %	9,5 %	3,9 %	25,1 %	7,8 %	2,2 %
GC12	1 670	120	80	130	110	155	195	100	530	225	25
	100 %	7,2 %	4,8 %	7,8 %	6,6 %	9,3 %	11,7 %	6 %	31,7 %	13,5 %	1,5 %
GC13	1 165	80	50	55	60	NA	140	160	460	160	NA
	100 %	6,9 %	4,3 %	4,7 %	5,2 %	NA	12 %	13,7 %	39,5 %	13,7 %	NA
GC14	1 250	60	30	90	65	100	120	140	415	200	30
	100 %	4,8 %	2,4 %	7,2 %	5,2 %	8 %	9,6 %	11,2 %	33,2 %	16 %	2,4 %
Quartier	7 315	510	255	560	570	545	815	585	2360	1 000	115
	100 %	7 %	3,5 %	7,7 %	7,8 %	7,5 %	11,1 %	8 %	32,3 %	13,7 %	1,6 %
XVIIIe	114 110	8 285	930	5 335	5 445	6 180	12 850	7 680	36 385	15 040	15 980
	100 %	7,3 %	0,8 %	4,7 %	4,8 %	5,4 %	11,3 %	6,7 %	31,9 %	13,2 %	14 %
Paris	1 192 825	86 925	24 410	87 130	96 885	83 600	125 960	85 420	354 455	124 870	123 170
	100 %	7,3 %	2 %	7,3 %	8,1 %	7 %	10,6 %	7,2 %	29,7 %	10,5 %	10,3 %
GC15	920	70	NA	25	75	40	115	120	325	150	NA
	100 %	7,6 %	NA	2,7 %	8,2 %	4,3 %	12,5 %	13 %	35,3 %	16,3 %	NA
GC16	1 720	70	NA	175	145	175	340	110	560	145	NA
	100 %	4,1 %	NA	10,2 %	8,4 %	10,2 %	19,8 %	6,4 %	32,6 %	8,4 %	NA
GC18	2 180	195	35	85	180	200	265	190	625	345	60
	100 %	8,9 %	1,6 %	3,9 %	8,3 %	9,2 %	12,2 %	8,7 %	28,7 %	15,8 %	2,8 %

Source : Recensements de population 1975, Tabulation sur mesure, INSEE [producteur], ADISP [diffuseur], traitement par l'auteur. Lecture : en 1975, les ouvrièr·es qualifié·es représentent 16 % de la pop. active de GC14. Les NA correspondent au secret statistique.

III- POPULATION DU QUARTIER EN 1982

Tableau annexe 6.4 : Répartition de la population en PCS 42 postes, zone d'étude et reste de la ville (1/4).

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Artisan·es	Commerçant·es et assimilé·es	Chef·fes d'entreprise de 10 salarié·es ou plus	Professions libérales	Cadres de la fonction publique	Professeur·es, professions scientifiques	Professions de l'information, des arts et des spectacles	Cadres administratif·ves et commerciaux·ales d'entreprises	Ingénieur·es et cadres techniques d'entreprises
GC7	1 804	24	28	12	32	4	24	84	96	36
	100 %	1,3 %	1,6 %	0,7 %	1,8 %	0,2 %	1,3 %	4,7 %	5,3 %	2 %
GC10	1 292	36	36	12	20	12	36	60	88	40
	100 %	2,8 %	2,8 %	0,9 %	1,5 %	0,9 %	2,8 %	4,6 %	6,8 %	3,1 %
GC11	916	24	52	32	36	16	24	100	80	16
	100 %	2,6 %	5,7 %	3,5 %	3,9 %	1,7 %	2,6 %	10,9 %	8,7 %	1,7 %
GC12	1 332	28	40	4	8	20	16	40	72	32
	100 %	2,1 %	3 %	0,3 %	0,6 %	1,5 %	1,2 %	3 %	5,4 %	2,4 %
GC13	1 228	24	20	4	16	28	40	32	72	28
	100 %	1,9 %	1,6 %	0,3 %	1,3 %	2,3 %	3,2 %	2,6 %	5,8 %	2,3 %
GC14	1 112	36	24	8	8	16	20	20	60	16
	100 %	3,2 %	2,2 %	0,7 %	0,7 %	1,4 %	1,8 %	1,8 %	5,4 %	1,4 %
Quartier	7 684	172	200	72	120	96	160	336	468	168
	100 %	2,2 %	2,6 %	0,9 %	1,6 %	1,2 %	2,1 %	4,4 %	6,1 %	2,2 %
XVIIIe	98 680	2 024	2 416	444	728	988	1 288	2 448	3 296	1 788
	100 %	2,1 %	2,4 %	0,4 %	0,7 %	1 %	1,3 %	2,5 %	3,3 %	1,8 %
Est avec XVIIIe	526 492	10 368	12 960	2 760	5 368	8 664	10 920	9 496	22 404	13 440
	100 %	2 %	2,5 %	0,5 %	1 %	1,6 %	2,1 %	1,8 %	4,3 %	2,6 %
Est sans XVIIIe	427 812	8 344	10 544	2 316	4 640	7 676	9 632	7 048	19 108	11 652
	100 %	2 %	2,5 %	0,5 %	1,1 %	1,8 %	2,3 %	1,6 %	4,5 %	2,7 %
Ouest	143 584	1 808	4 968	3 960	5 760	3 152	3 316	4 080	14 320	4 980
	100 %	1,3 %	3,5 %	2,8 %	4 %	2,2 %	2,3 %	2,8 %	10 %	3,5 %
Paris	1 097 452	19 484	29 292	10 640	20 416	22 144	27 096	26 188	65 348	33 132
	100 %	1,8 %	2,7 %	1 %	1,9 %	2 %	2,5 %	2,4 %	6 %	3 %

Répartition de la population en PCS 42 postes, zone d'étude et reste de la ville (2/4).

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Instituteur·trices et assimilé·es	Professions intermédiaires de la santé et du travail social	Professions intermédiaires administratives de la fonction publique	Professions intermédiaires administratives, commerciales des entreprises	Technicien·nes	Contremaîtres, agent·es de maîtrise	Employé·es civil·es et agent·es de service de la fonction publique	Policiè·res et militaires
GC7	1 804	36	24	32	120	68	16	40	16
	100 %	2 %	1,3 %	1,8 %	6,7 %	3,8 %	0,9 %	2,2 %	0,9 %
GC10	1 292	12	24	20	104	40	12	36	0
	100 %	0,9 %	1,9 %	1,5 %	8 %	3,1 %	0,9 %	2,8 %	0 %
GC11	916	4	12	0	60	0	4	8	8
	100 %	0,4 %	1,3 %	0 %	6,5 %	0 %	0,4 %	0,9 %	0,9 %
GC12	1 332	44	12	24	60	24	24	36	4
	100 %	3,3 %	0,9 %	1,8 %	4,5 %	1,8 %	1,8 %	2,7 %	0,3 %
GC13	1 228	20	24	20	108	44	16	28	4
	100 %	1,6 %	1,9 %	1,6 %	8,7 %	3,6 %	1,3 %	2,3 %	0,3 %
GC14	1 112	32	28	16	64	20	20	44	16
	100 %	2,9 %	2,5 %	1,4 %	5,8 %	1,8 %	1,8 %	4 %	1,4 %
Quartier	7 684	148	124	112	516	196	92	192	48
	100 %	1,9 %	1,6 %	1,5 %	6,7 %	2,6 %	1,2 %	2,5 %	0,6 %
XVIIIe	98 680	1 512	1 452	820	5 468	2 204	1 276	3 480	924
	100 %	1,5 %	1,5 %	0,8 %	5,5 %	2,2 %	1,3 %	3,5 %	0,9 %
Est avec XVIIIe	526 492	9 192	9 152	5 912	28 704	13 436	7 424	20 424	6 528
	100 %	1,7 %	1,7 %	1,1 %	5,5 %	2,6 %	1,4 %	3,9 %	1,2 %
Est sans XVIIIe	427 812	7 680	7 700	5 092	23 236	11 232	6 148	16 944	5 604
	100 %	1,8 %	1,8 %	1,2 %	5,4 %	2,6 %	1,4 %	4 %	1,3 %
Ouest	143 584	1 616	1 444	600	7 948	1 504	668	2 380	1 176
	100 %	1,1 %	1 %	0,4 %	5,5 %	1 %	0,5 %	1,7 %	0,8 %
Paris	1 097 452	18 512	17 736	10 808	60 912	23 460	11 620	36 736	11 696
	100 %	1,7 %	1,6 %	1 %	5,6 %	2,1 %	1,1 %	3,3 %	1,1 %

Répartition de la population en PCS 42 postes, zone d'étude et reste de la ville (3/4).

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Employé·es administratif·ves d'entreprises	Employé·es de commerce	Personnels des services directs aux particuliè·res	Ouvrièr·es qualifié·es de type industriel	Ouvriè·res qualifié·es de type artisanal	Chauffeur·ses	Ouvrièr·es qualifié·es : manutention, magasinage, transports	Ouvriè·res non qualifié·es de type industriel	Ouvriè·res non qualifié·es de type artisanal
GC7	1 804	124	32	64	24	52	8	8	28	28
	100 %	6,9 %	1,8 %	3,5 %	1,3 %	2,9 %	0,4 %	0,4 %	1,6 %	1,6 %
GC10	1 292	88	16	64	16	40	28	8	16	8
	100 %	6,8 %	1,2 %	5 %	1,2 %	3,1 %	2,2 %	0,6 %	1,2 %	0,6 %
GC11	916	56	8	32	8	24	8	0	4	0
	100 %	6,1 %	0,9 %	3,5 %	0,9 %	2,6 %	0,9 %	0 %	0,4 %	0 %
GC12	1 332	124	28	32	24	28	4	16	36	20
	100 %	9,3 %	2,1 %	2,4 %	1,8 %	2,1 %	0,3 %	1,2 %	2,7 %	1,5 %
GC13	1 228	132	20	76	24	44	16	0	28	20
	100 %	10,7 %	1,6 %	6,1 %	1,9 %	3,6 %	1,3 %	0 %	2,3 %	1,6 %
GC14	1 112	100	12	36	40	28	8	4	20	8
	100 %	9 %	1,1 %	3,2 %	3,6 %	2,5 %	0,7 %	0,4 %	1,8 %	0,7 %
Quartier	7 684	624	116	304	136	216	72	36	132	84
	100 %	8,1 %	1,5 %	4 %	1,8 %	2,8 %	0,9 %	0,5 %	1,7 %	1,1 %
XVIIIe	98 680	8 580	2 040	3 996	3 312	5 488	1 432	1 044	4 324	2 752
	100 %	8,7 %	2,1 %	4 %	3,4 %	5,6 %	1,5 %	1,1 %	4,4 %	2,8 %
Est avec XVIIIe	526 492	44 864	9 824	16 968	17 224	26 040	9 056	5 272	20 504	12 708
	100 %	8,5 %	1,9 %	3,2 %	3,3 %	4,9 %	1,7 %	1 %	3,9 %	2,4 %
Est sans XVIIIe	427 812	36 284	7 784	12 972	13 912	20 552	7 624	4 228	16 180	9 956
	100 %	8,5 %	1,8 %	3 %	3,3 %	4,8 %	1,8 %	1 %	3,8 %	2,3 %
Ouest	143 584	8 636	1 724	6 928	1 476	3 320	1 168	516	1 580	2 256
	100 %	6 %	1,2 %	4,8 %	1 %	2,3 %	0,8 %	0,4 %	1,1 %	1,6 %
Paris	1 097 452	84 888	18 128	38 252	26 648	43 112	14 468	8 088	30 620	21 768
	100 %	7,7 %	1,7 %	3,5 %	2,4 %	3,9 %	1,3 %	0,7 %	2,8 %	2 %

Répartition de la population en PCS 42 postes, zone d'étude et reste de la ville (4/4).

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Ancien·nes artisan·es, commerçant·es, chef·fes d'entreprise	Ancien·nes cadres	Anciennes professions intermédiaires	Ancien·nes employé·es	Ancien·nes ouvriè·res	Chômeur·ses n'ayant jamais travaillé	Elèves, étudiant·es	Pers. divers sans activité prof. : - de 60 ans (sauf retr.)	Pers. divers sans activité prof. : 60 ans et + (sauf retr.)
GC7	1 804	48	76	136	164	104	0	40	56	120
	100 %	2,7 %	4,2 %	7,5 %	9,1 %	5,8 %	0 %	2,2 %	3,1 %	6,7 %
GC10	1 292	36	56	52	116	64	4	24	20	48
	100 %	2,8 %	4,3 %	4 %	9 %	5 %	0,3 %	1,9 %	1,5 %	3,7 %
GC11	916	28	36	40	60	36	4	24	36	36
	100 %	3,1 %	3,9 %	4,4 %	6,6 %	3,9 %	0,4 %	2,6 %	3,9 %	3,9 %
GC12	1 332	24	28	84	208	112	4	16	16	40
	100 %	1,8 %	2,1 %	6,3 %	15,6 %	8,4 %	0,3 %	1,2 %	1,2 %	3 %
GC13	1 228	36	16	52	84	56	4	44	24	24
	100 %	2,9 %	1,3 %	4,2 %	6,8 %	4,6 %	0,3 %	3,6 %	2 %	2 %
GC14	1 112	12	48	48	156	76	0	28	24	16
	100 %	1,1 %	4,3 %	4,3 %	14 %	6,8 %	0 %	2,5 %	2,2 %	1,4 %
Quartier	7 684	184	260	412	788	448	16	176	176	284
	100 %	2,4 %	3,4 %	5,4 %	10,3 %	5,8 %	0,2 %	2,3 %	2,3 %	3,7 %
XVIIIe	98 680	1 788	1 996	3 288	10 020	6 596	284	2 300	3 660	2 916
	100 %	1,9 %	2,1 %	3,4 %	10,4 %	6,9 %	0,3 %	2,4 %	3,8 %	3 %
Est avec XVIIIe	526 492	10 528	10 692	16 152	45 476	34 896	1 344	14 212	17 516	14 584
	100 %	2,1 %	2,1 %	3,2 %	8,9 %	6,9 %	0,3 %	2,8 %	3,4 %	2,9 %
Est sans XVIIIe	427 812	8 740	8 696	12 864	35 456	28 300	1 060	11 912	13 856	11 668
	100 %	2,1 %	2,1 %	3,1 %	8,6 %	6,9 %	0,3 %	2,9 %	3,4 %	2,8 %
Ouest	143 584	4 140	10 536	5 060	8 524	2 480	364	7 424	5 032	8 044
	100 %	2,9 %	7,4 %	3,6 %	6 %	1,7 %	0,3 %	5,2 %	3,5 %	5,7 %
Paris	1 097 452	24 364	37 064	36 424	90 788	56 268	2 772	41 204	36 204	37 612
	100 %	2,3 %	3,5 %	3,4 %	8,5 %	5,3 %	0,3 %	3,9 %	3,4 %	3,5 %

Source : Recensement de population, 1982, INSEE, traitement par l'auteur. Lecture : en 1982, les anciennes professions intermédiaires représentent 7,8 % de la population de GC7.

Tableau annexe 6.5 : Répartition de la population en PCS 42 postes, zone secondaire (1/2).

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Artisan·es	Commerçant·es et assimilé·es	Chef·fes d'entreprise de 10 salarié·es ou plus	Professions libérales	Cadres de la fonction publique	Professeur·es, professions scientifiques	Professions de l'information, des arts et des spectacles	Cadres administratif·ves et commerciaux·ales d'entreprises	Ingénieur·es et cadres techniques d'entreprises
GC15	972	16	20	0	4	8	16	24	48	24
	100 %	1,6 %	2,1 %	0 %	0,4 %	0,8 %	1,6 %	2,5 %	4,9 %	2,5 %
GC16	1 516	40	16	20	28	4	16	24	128	40
	100 %	2,6 %	1,1 %	1,3 %	1,8 %	0,3 %	1,1 %	1,6 %	8,4 %	2,6 %
GC18	2 040	60	60	4	12	12	28	48	100	60
	100 %	2,9 %	2,9 %	0,2 %	0,6 %	0,6 %	1,4 %	2,3 %	4,9 %	2,9 %
Quartier	7 684	172	200	72	120	96	160	336	468	168
	100 %	2,2 %	2,6 %	0,9 %	1,6 %	1,2 %	2,1 %	4,4 %	6,1 %	2,2 %
Paris	1 068 556	19 484	29 292	10 640	20 416	22 144	27 096	26 188	65 348	33 132
	100 %	1,8 %	2,7 %	1 %	1,9 %	2 %	2,5 %	2,4 %	6 %	3 %

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Instituteur·trices et assimilé·es	Professions int. de la santé et du travail social	Professions int. administratives de la fonction publique	Professions int. administratives, commerciales des entreprises	Technicien·nes	Contremaîtres, agent·es de maîtrise	Employé·es civil·es et agent·es de service de la fonction publique	Policiè·res et militaires
GC15	972	8	24	0	60	16	8	36	12
	100 %	0,8 %	2,5 %	0 %	6,2 %	1,6 %	0,8 %	3,7 %	1,2 %
GC16	1 516	20	32	32	104	36	24	52	20
	100 %	1,3 %	2,1 %	2,1 %	6,8 %	2,4 %	1,6 %	3,4 %	1,3 %
GC18	2 040	32	40	24	140	52	28	60	36
	100 %	1,6 %	1,9 %	1,2 %	6,8 %	2,5 %	1,4 %	2,9 %	1,8 %
Quartier	7 684	148	124	112	516	196	92	192	48
	100 %	1,9 %	1,6 %	1,5 %	6,7 %	2,6 %	1,2 %	2,5 %	0,6 %
Paris	1 068 556	18 512	17 736	10 808	60 912	23 460	11 620	36 736	11 696
	100 %	1,7 %	1,6 %	1 %	5,6 %	2,1 %	1,1 %	3,3 %	1,1 %

Répartition de la population en PCS 42 postes, zone secondaire (2/2)

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Employé·es administratif·ves d'entreprises	Employé·es de commerce	Personnels des services directs aux particuliè·res	Ouvrièr·es qualifié·es de type industriel	Ouvriè·res qualifié·es de type artisanal	Chauffeur·ses	Ouvrièr·es qualifié·es : manutention, magasinage, transports	Ouvriè·res non qualifié·es de type industriel	Ouvriè·res non qualifié·es de type artisanal
GC15	972	68	24	36	12	48	20	8	28	28
	100 %	7 %	2,5 %	3,7 %	1,2 %	4,9 %	2,1 %	0,8 %	2,9 %	2,9 %
GC16	1 516	132	16	36	16	48	24	8	12	4
	100 %	8,7 %	1,1 %	2,4 %	1,1 %	3,2 %	1,6 %	0,5 %	0,8 %	0,3 %
GC18	2 040	144	56	80	44	100	24	8	52	36
	100 %	7 %	2,7 %	3,9 %	2,1 %	4,9 %	1,2 %	0,4 %	2,5 %	1,8 %
Quartier	7 684	624	116	304	136	216	72	36	132	84
	100 %	8,1 %	1,5 %	4 %	1,8 %	2,8 %	0,9 %	0,5 %	1,7 %	1,1 %
Paris	1 068 556	84 888	18 128	38 252	26 648	43 112	14 468	8 088	30 620	21 768
	100 %	7,7 %	1,7 %	3,5 %	2,4 %	3,9 %	1,3 %	0,7 %	2,8 %	2 %

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Ancien·nes artisan·es, commerçant·es, chef·fes d'entreprise	Ancien·nes cadres	Anciennes professions intermédiaires	Ancien·nes employé·es	Ancien·nes ouvriè·res	Chômeur·ses n'ayant jamais travaillé	Elèves, étudiant·es	Pers. divers sans activité prof. : - de 60 ans (sauf retr.)	Pers. divers sans activité prof. : 60 ans et + (sauf retr.)
GC15	972	24	8	28	128	88	4	8	36	52
	100 %	2,5 %	0,8 %	2,9 %	13,2 %	9,1 %	0,4 %	0,8 %	3,7 %	5,3 %
GC16	1 516	28	96	60	168	80	0	24	48	80
	100 %	1,8 %	6,3 %	3,9 %	11,1 %	5,3 %	0 %	1,6 %	3,2 %	5,3 %
GC18	2 040	40	32	76	224	124	4	68	64	68
	100 %	1,9 %	1,6 %	3,7 %	10,9 %	6 %	0,2 %	3,3 %	3,1 %	3,3 %
Quartier	7 684	184	260	412	788	448	16	176	176	284
	100 %	2,4 %	3,4 %	5,4 %	10,3 %	5,8 %	0,2 %	2,3 %	2,3 %	3,7 %
Paris	1 068 556	24 364	37 064	36 424	90 788	56 268	2 772	41 204	36 204	37 612
	100 %	2,2 %	3,4 %	3,3 %	8,3 %	5,1 %	0,3 %	3,8 %	3,3 %	3,4 %

Source : Recensement de population, 1982, INSEE, traitement par l'auteur. Lecture : en 1982, les anciennes professions intermédiaires représentent 4,3 % de la population de GC18.

IV- POPULATION DU QUARTIER EN 1990

Tableau annexe 6.6 : Répartition de la population en PCS 42 postes, zone d'étude et reste de la ville (1/4).

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Artisan·es	Commerçant·es et assimilé·es	Chef·fes d'entreprise de 10 salarié·es ou plus	Professions libérales	Cadres de la fonction publique	Professeur·es, professions scientifiques	Professions de l'information, des arts et des spectacles	Cadres administratif·ves et commerciaux·ales d'entreprises	Ingénieur·es et cadres techniques d'entreprises
GC7	1 788	28	44	4	32	16	44	56	168	84
	100 %	1,6 %	2,5 %	0,2 %	1,8 %	0,9 %	2,5 %	3,1 %	9,4 %	4,7 %
GC10	1 260	24	36	20	40	28	28	48	112	56
	100 %	1,9 %	2,9 %	1,6 %	3,2 %	2,2 %	2,2 %	3,8 %	8,9 %	4,4 %
GC11	972	0	48	36	44	12	40	132	92	28
	100 %	0 %	4,9 %	3,7 %	4,5 %	1,2 %	4,1 %	13,6 %	9,5 %	2,9 %
GC12	1 496	24	40	4	40	28	36	80	104	68
	100 %	1,6 %	2,7 %	0,3 %	2,7 %	1,9 %	2,4 %	5,3 %	7 %	4,5 %
GC13	1 188	20	20	4	16	20	28	76	108	48
	100 %	1,7 %	1,7 %	0,3 %	1,3 %	1,7 %	2,4 %	6,4 %	9,1 %	4 %
GC14	1 164	16	44	16	32	16	16	48	96	44
	100 %	1,4 %	3,8 %	1,4 %	2,7 %	1,4 %	1,4 %	4,1 %	8,2 %	3,8 %
Quartier	7 868	112	232	84	204	120	192	440	680	328
	100 %	1,4 %	2,9 %	1,1 %	2,6 %	1,5 %	2,4 %	5,6 %	8,6 %	4,2 %
XVIIIe	99 060	1 836	2 728	536	1 140	1 304	1 888	3 884	5 164	3 020
	100 %	1,9 %	2,8 %	0,5 %	1,2 %	1,3 %	1,9 %	3,9 %	5,2 %	3 %
Est avec XVIIIe	537 756	9 468	12 736	3 612	7 800	10 340	15 828	16 148	30 940	21 944
	100 %	1,8 %	2,4 %	0,7 %	1,4 %	1,9 %	2,9 %	3 %	5,7 %	4,1 %
Est sans XVIIIe	438 908	7 632	10 008	3 076	6 660	9 036	13 940	12 264	25 776	18 924
	100 %	1,7 %	2,3 %	0,7 %	1,5 %	2,1 %	3,2 %	2,8 %	5,9 %	4,3 %
Ouest	135 904	1 416	5 040	5 328	6 212	3 112	3 324	4 304	15 900	5 600
	100 %	1 %	3,7 %	3,9 %	4,6 %	2,3 %	2,4 %	3,2 %	11,7 %	4,1 %
Paris	1 092 776	16 892	28 704	15 108	25 860	24 164	35 532	37 240	84 332	48 636
	100 %	1,5 %	2,6 %	1,4 %	2,4 %	2,2 %	3,2 %	3,4 %	7,7 %	4,4 %

Répartition de la population en PCS 42 postes, zone d'étude et reste de la ville (2/4).

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Instituteur·trices et assimilé·es	Professions intermédiaires de la santé et du travail social	Professions intermédiaires administratives de la fonction publique	Professions intermédiaires administratives, commerciales des entreprises	Technicien·nes	Contremaîtres, agent·es de maîtrise	Employé·es civil·es et agent·es de service de la fonction publique	Policiè·res et militaires
GC7	1 788	48	52	8	168	56	12	48	16
	100 %	2,7 %	2,9 %	0,4 %	9,4 %	3,1 %	0,7 %	2,7 %	0,9 %
GC10	1 260	8	16	12	68	16	16	12	4
	100 %	0,6 %	1,3 %	1 %	5,4 %	1,3 %	1,3 %	1 %	0,3 %
GC11	972	20	12	4	64	12	0	8	0
	100 %	2,1 %	1,2 %	0,4 %	6,6 %	1,2 %	0 %	0,8 %	0 %
GC12	1 496	36	16	16	124	24	8	12	0
	100 %	2,4 %	1,1 %	1,1 %	8,3 %	1,6 %	0,5 %	0,8 %	0 %
GC13	1 188	24	4	16	132	32	16	32	8
	100 %	2 %	0,3 %	1,3 %	11,1 %	2,7 %	1,3 %	2,7 %	0,7 %
GC14	1 164	12	24	24	88	28	28	28	4
	100 %	1 %	2,1 %	2,1 %	7,6 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %	0,3 %
Quartier	7 868	148	124	80	644	168	80	140	32
	100 %	1,9 %	1,6 %	1 %	8,2 %	2,1 %	1 %	1,8 %	0,4 %
XVIIIe	99 060	1 864	1 552	1 360	6 924	2 140	1 024	3 004	1 096
	100 %	1,9 %	1,6 %	1,4 %	7 %	2,2 %	1 %	3 %	1,1 %
Est avec XVIIIe	537 756	9 316	10 332	8 500	35 584	12 764	6 156	17 964	7 432
	100 %	1,7 %	1,9 %	1,6 %	6,6 %	2,4 %	1,1 %	3,3 %	1,4 %
Est sans XVIIIe	438 908	7 452	8 780	7 140	28 660	10 624	5 132	14 960	6 336
	100 %	1,7 %	2 %	1,6 %	6,5 %	2,4 %	1,2 %	3,4 %	1,4 %
Ouest	135 904	1 192	1 272	804	7 396	1 084	532	1 560	1 104
	100 %	0,9 %	0,9 %	0,6 %	5,4 %	0,8 %	0,4 %	1,1 %	0,8 %
Paris	1 092 776	16 768	18 300	14 276	71 288	21 204	9 728	29 672	11 924
	100 %	1,5 %	1,7 %	1,3 %	6,5 %	1,9 %	0,9 %	2,7 %	1,1 %

Répartition de la population en PCS 42 postes, zone d'étude et reste de la ville (3/4).

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Employé·es administratif·ves d'entreprises	Employé·es de commerce	Personnels des services directs aux particuliè·res	Ouvrièr·es qualifié·es de type industriel	Ouvriè·res qualifié·es de type artisanal	Chauffeu r·ses	Ouvrièr·es qualifié·es : manutention, magasinage, transports	Ouvriè·res non qualifié·es de type industriel	Ouvriè·res non qualifié·es de type artisanal
GC7	1 788	92	28	60	20	44	16	4	12	32
	100 %	5,1 %	1,6 %	3,4 %	1,1 %	2,5 %	0,9 %	0,2 %	0,7 %	1,8 %
GC10	1 260	76	20	40	20	40	4	4	8	16
	100 %	6 %	1,6 %	3,2 %	1,6 %	3,2 %	0,3 %	0,3 %	0,6 %	1,3 %
GC11	972	24	24	32	12	8	8	0	0	4
	100 %	2,5 %	2,5 %	3,3 %	1,2 %	0,8 %	0,8 %	0 %	0 %	0,4 %
GC12	1 496	116	20	40	20	56	16	8	8	24
	100 %	7,8 %	1,3 %	2,7 %	1,3 %	3,7 %	1,1 %	0,5 %	0,5 %	1,6 %
GC13	1 188	120	20	44	12	36	12	0	8	8
	100 %	10,1 %	1,7 %	3,7 %	1 %	3 %	1 %	0 %	0,7 %	0,7 %
GC14	1 164	64	20	20	28	28	20	4	20	4
	100 %	5,5 %	1,7 %	1,7 %	2,4 %	2,4 %	1,7 %	0,3 %	1,7 %	0,3 %
Quartier	7 868	492	132	236	112	212	76	20	56	88
	100 %	6,3 %	1,7 %	3 %	1,4 %	2,7 %	1 %	0,3 %	0,7 %	1,1 %
XVIIIe	99 060	6 328	2 040	4 004	2 696	5 288	1 424	828	2 568	2 504
	100 %	6,4 %	2,1 %	4 %	2,7 %	5,3 %	1,4 %	0,8 %	2,6 %	2,5 %
Est avec XVIIIe	537 756	32 832	9 432	17 252	13 584	24 604	7 492	4 452	14 356	10 592
	100 %	6,1 %	1,8 %	3,2 %	2,5 %	4,6 %	1,4 %	0,8 %	2,7 %	2 %
Est sans XVIIIe	438 908	26 504	7 392	13 248	10 888	19 316	6 068	3 624	11 788	8 088
	100 %	6 %	1,7 %	3 %	2,5 %	4,4 %	1,4 %	0,8 %	2,7 %	1,8 %
Ouest	135 904	4 404	1 404	5 964	1 052	2 744	948	328	948	1 908
	100 %	3,2 %	1 %	4,4 %	0,8 %	2 %	0,7 %	0,2 %	0,7 %	1,4 %
Paris	1 092 776	57 060	16 660	36 184	19 972	38 960	11 976	6 740	20 164	17 568
	100 %	5,2 %	1,5 %	3,3 %	1,8 %	3,6 %	1,1 %	0,6 %	1,8 %	1,6 %

Répartition de la population en PCS 42 postes, zone d'étude et reste de la ville (4/4).

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Ancien·nes artisan·es, commerçant·es, chef·fes d'entreprise	Ancien·nes cadres	Anciennes prof. intermédiaires	Ancien·nes employé·es	Ancien·nes ouvrièr·es	Chômeur·ses n'ayant jamais travaillé	Elèves, étudiant·es	Pers. divers sans activité prof. : - de 60 ans (sauf retr.)	Pers. divers sans activité prof. : 60 ans et + (sauf retr.)
GC7	1 788	20	72	108	220	72	0	48	20	36
	100 %	1,1 %	4 %	6 %	12,3 %	4 %	0 %	2,7 %	1,1 %	2 %
GC10	1 260	32	108	52	144	64	0	32	8	48
	100 %	2,5 %	8,6 %	4,1 %	11,4 %	5,1 %	0 %	2,5 %	0,6 %	3,8 %
GC11	972	12	68	28	64	36	0	24	24	52
	100 %	1,2 %	7 %	2,9 %	6,6 %	3,7 %	0 %	2,5 %	2,5 %	5,3 %
GC12	1 496	40	56	76	176	76	0	40	16	48
	100 %	2,7 %	3,7 %	5,1 %	11,8 %	5,1 %	0 %	2,7 %	1,1 %	3,2 %
GC13	1 188	28	48	44	80	48	0	40	16	20
	100 %	2,4 %	4 %	3,7 %	6,7 %	4 %	0 %	3,4 %	1,3 %	1,7 %
GC14	1 164	16	60	68	156	32	4	20	12	24
	100 %	1,4 %	5,2 %	5,8 %	13,4 %	2,7 %	0,3 %	1,7 %	1 %	2,1 %
Quartier	7 868	148	412	376	840	328	4	204	96	228
	100 %	1,9 %	5,2 %	4,8 %	10,7 %	4,2 %	0,1 %	2,6 %	1,2 %	2,9 %
XVIIIe	99 060	1 440	2 832	3 120	9 804	5 704	356	2 972	2 308	2 168
	100 %	1,5 %	2,9 %	3,1 %	9,9 %	5,8 %	0,4 %	3 %	2,3 %	2,2 %
Est avec XVIIIe	537 756	8 564	16 760	17 368	48 556	33 624	1 628	17 424	11 336	11 036
	100 %	1,6 %	3,1 %	3,2 %	9 %	6,2 %	0,3 %	3,2 %	2,1 %	2 %
Est sans XVIIIe	438 908	7 124	13 928	14 248	38 752	27 920	1 272	14 452	9 028	8 868
	100 %	1,6 %	3,2 %	3,2 %	8,8 %	6,4 %	0,3 %	3,3 %	2,1 %	2 %
Ouest	135 904	4 740	12 648	4 508	8 028	2 416	176	7 764	2 968	7 776
	100 %	3,5 %	9,3 %	3,3 %	5,9 %	1,8 %	0,1 %	5,7 %	2,2 %	5,7 %
Paris	1 092 776	21 532	52 804	37 096	91 240	52 912	2 612	47 808	21 940	29 920
	100 %	2 %	4,8 %	3,4 %	8,3 %	4,8 %	0,2 %	4,4 %	2 %	2,7 %

Source : Recensement de population, 1990, INSEE, traitement par l'auteur. Lecture : en 1990, les anciennes professions intermédiaires représentent 5,8 % de la population de GC14.

Tableau annexe 6.7 : Répartition de la population en PCS 42 postes, zone secondaire (1/2).

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Artisan·es	Commerçant·es et assimilé·es	Chef·fes d'entreprise de 10 salarié·es ou plus	Professions libérales	Cadres de la fonction publique	Professeur·es, professions scientifiques	Professions de l'information, des arts et des spectacles	Cadres administratif·ves et commerciaux·ales d'entreprises	Ingénieur·es et cadres techniques d'entreprises
GC15	964	16	36	4	0	20	20	8	56	20
	100 %	1,7 %	3,7 %	0,4 %	0 %	2,1 %	2,1 %	0,8 %	5,8 %	2,1 %
GC16	1 524	12	52	4	36	12	60	48	140	24
	100 %	0,8 %	3,4 %	0,3 %	2,4 %	0,8 %	3,9 %	3,1 %	9,2 %	1,6 %
GC18	2 048	36	60	8	20	32	68	52	136	76
	100 %	1,8 %	2,9 %	0,4 %	1 %	1,6 %	3,3 %	2,5 %	6,6 %	3,7 %
Quartier	7 868	112	232	84	204	120	192	440	680	328
	100 %	1,4 %	2,9 %	1,1 %	2,6 %	1,5 %	2,4 %	5,6 %	8,6 %	4,2 %
Paris	1 092 776	16 892	28 704	15 108	25 860	24 164	35 532	37 240	84 332	48 636
	100 %	1,5 %	2,6 %	1,4 %	2,4 %	2,2 %	3,2 %	3,4 %	7,7 %	4,4 %

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Instituteur·trices et assimilé·es	Professions intermédiaires de la santé et du travail social	Professions intermédiaires administratives de la fonction publique	Professions intermédiaires administratives, commerciales des entreprises	Technicien·nes	Contremaîtres, agent·es de maîtrise	Employé·es civil·es et agent·es de service de la fonction publique	Policiè·res et militaires
GC15	964	12	8	16	40	8	12	16	4
	100 %	1,2 %	0,8 %	1,7 %	4,1 %	0,8 %	1,2 %	1,7 %	0,4 %
GC16	1 524	24	24	16	120	36	0	64	8
	100 %	1,6 %	1,6 %	1 %	7,9 %	2,4 %	0 %	4,2 %	0,5 %
GC18	2 048	56	36	36	176	48	8	48	8
	100 %	2,7 %	1,8 %	1,8 %	8,6 %	2,3 %	0,4 %	2,3 %	0,4 %
Quartier	7 868	148	124	80	644	168	80	140	32
	100 %	1,9 %	1,6 %	1 %	8,2 %	2,1 %	1 %	1,8 %	0,4 %
Paris	1 092 776	16 768	18 300	14 276	71 288	21 204	9 728	29 672	11 924
	100 %	1,5 %	1,7 %	1,3 %	6,5 %	1,9 %	0,9 %	2,7 %	1,1 %

Échelle	Population active ou ayant travaillé	Employé·es administratif·ves d'entreprises	Employé·es de commerce	Personnels des services directs aux particuliè·res	Ouvrièr·es qualifié·es de type industriel	Ouvriè·res qualifié·es de type artisanal	Chauffeur·ses	Ouvrièr·es qualifié·es : manutention, magasinage, transports	Ouvriè·res non qualifié·es de type industriel	Ouvriè·res non qualifié·es de type artisanal
GC15	964	84	8	52	4	32	12	0	16	8
	100 %	8,7 %	0,8 %	5,4 %	0,4 %	3,3 %	1,2 %	0 %	1,7 %	0,8 %
GC16	1 524	76	16	32	12	52	0	0	4	12
	100 %	5 %	1 %	2,1 %	0,8 %	3,4 %	0 %	0 %	0,3 %	0,8 %
GC18	2 048	128	44	96	28	104	36	4	40	52
	100 %	6,2 %	2,1 %	4,7 %	1,4 %	5,1 %	1,8 %	0,2 %	1,9 %	2,5 %
Quartier	7 868	492	132	236	112	212	76	20	56	88
	100 %	6,3 %	1,7 %	3 %	1,4 %	2,7 %	1 %	0,3 %	0,7 %	1,1 %
Paris	1 092 776	57 060	16 660	36 184	19 972	38 960	11 976	6 740	20 164	17 568
	100 %	5,2 %	1,5 %	3,3 %	1,8 %	3,6 %	1,1 %	0,6 %	1,8 %	1,6 %

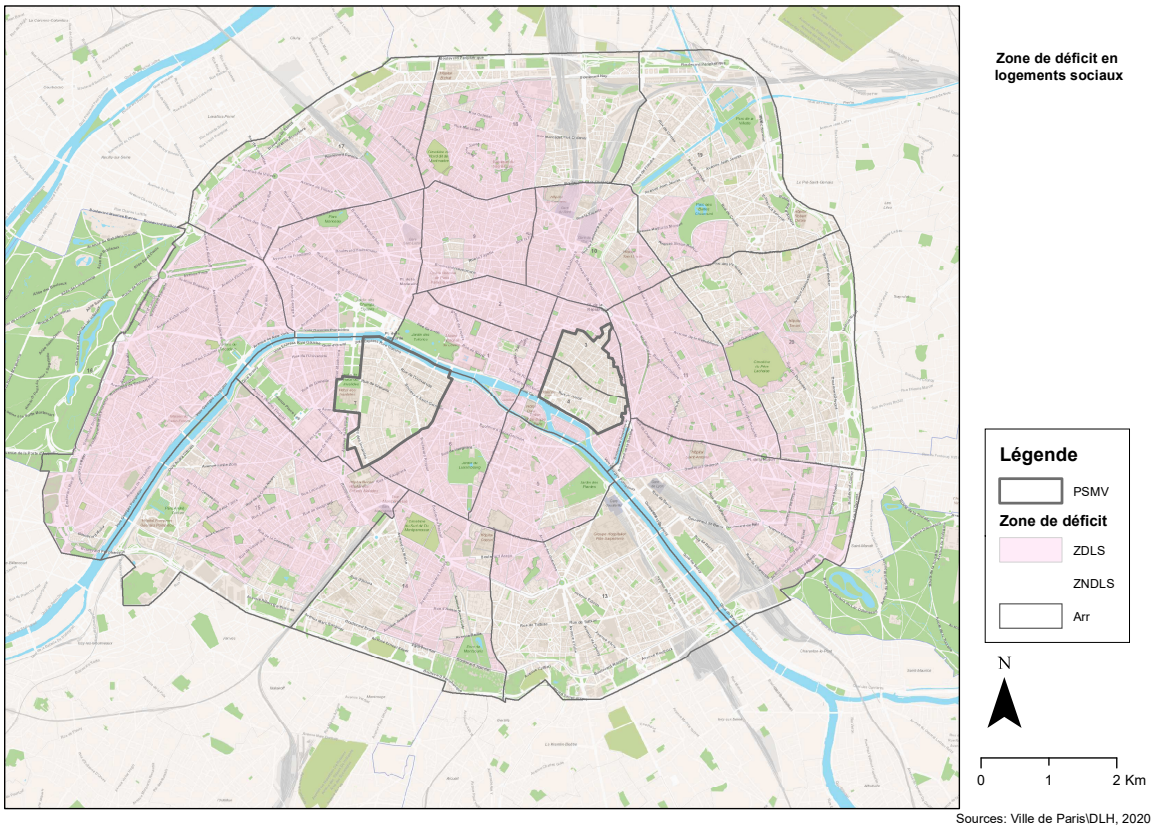
Échelle	Population active ou ayant travaillé	Ancien·nes artisan·es, commerçant·es, chef·fes d'entreprise	Ancien·nes cadres	Anciennes professions intermédiaires	Ancien·nes employé·es	Ancien·nes ouvriè·res	Chômeur·ses n'ayant jamais travaillé	Elèves, étudiant·es	Pers. divers sans activité prof. : - de 60 ans (sauf retr.)	Pers. divers sans activité prof. : 60 ans et + (sauf retr.)
GC15	964	12	24	60	172	68	0	44	28	44
	100 %	1,2 %	2,5 %	6,2 %	17,8 %	7,1 %	0 %	4,6 %	2,9 %	4,6 %
GC16	1 524	36	104	60	212	88	0	28	36	76
	100 %	2,4 %	6,8 %	3,9 %	13,9 %	5,8 %	0 %	1,8 %	2,4 %	5 %
GC18	2 048	28	60	64	196	76	0	56	52	80
	100 %	1,4 %	2,9 %	3,1 %	9,5 %	3,7 %	0 %	2,7 %	2,5 %	3,9 %
Quartier	7 868	148	412	376	840	328	4	204	96	228
	100 %	1,9 %	5,2 %	4,8 %	10,7 %	4,2 %	0,1 %	2,6 %	1,2 %	2,9 %
Paris	1 092 776	21 532	52 804	37 096	91 240	52 912	2 612	47 808	21 940	29 920
	100 %	2 %	4,8 %	3,4 %	8,3 %	4,8 %	0,2 %	4,4 %	2 %	2,7 %

Source : Recensement de population, 1990, INSEE, traitement par l'auteur. Lecture : en 1990, les anciennes professions intermédiaires représentent 3,1 % de la population de GC18.

ANNEXES DU CHAPITRE 7

I- ZONE DE DÉFICIT EN LOGEMENTS SOCIAUX

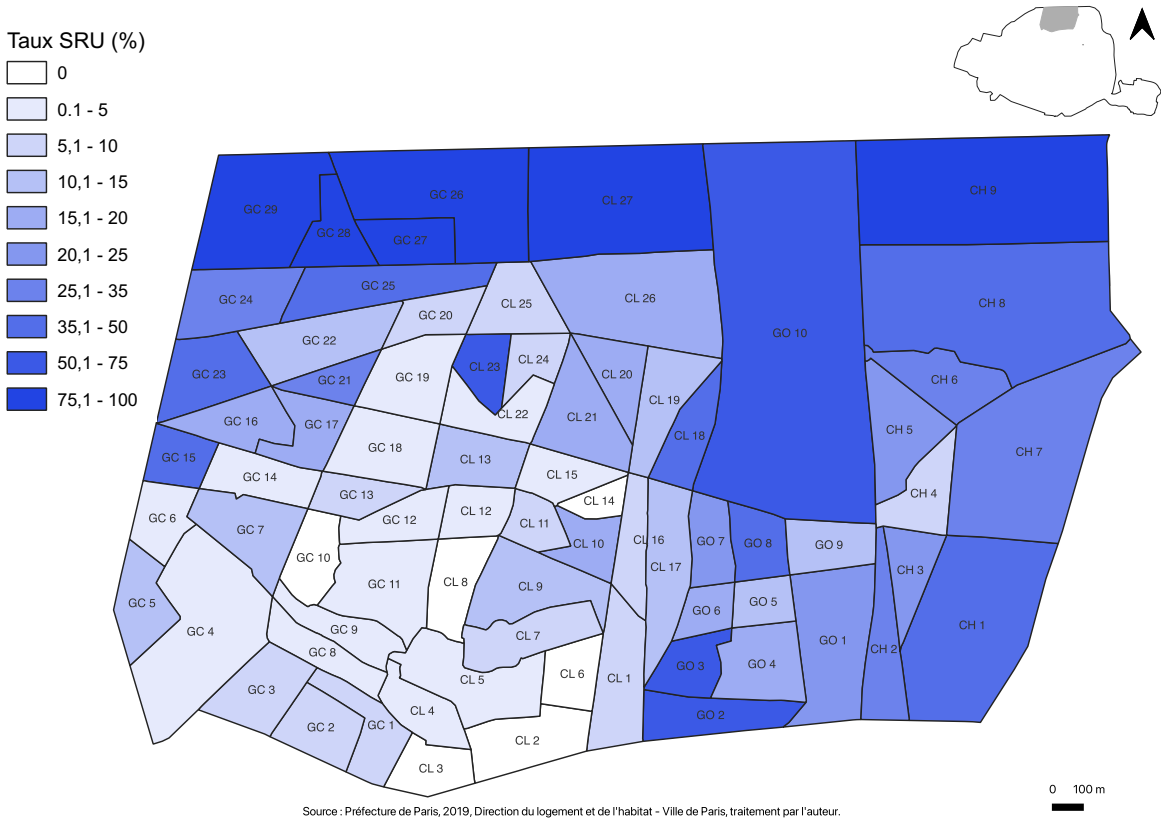
Figure annexes 7.1 : Zone de déficit en logements sociaux (ZDLS).



Source : DLH, Ville de Paris.

II- TAUX SRU PAR IRIS

Figure annexes 7.2 : Taux SRU (Solidarité et renouvellement urbain) par IRIS.



Source : Préfecture de Paris, Inventaire des logements sociaux SRU, 2019, 2023, traitement par l'auteur et par la DLH, Ville de Paris.

La loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) prévoit une obligation de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales, dans toutes les communes de plus de 3 500 habitant.es. Le taux SRU général de la ville de Paris atteint 23,3% de logements en 2023, mais cache des disparités très importantes entre les arrondissements qui en comptent le moins, par exemple les VII[e] et VIII[e], avec 2,3 % et 4,5 %, et ceux qui en comptent le plus, les XIII[e], XIX[e] et XX[e], respectivement, 43,3 %, 45,2 % et 41,6 %. Le taux de l'arrondissement s'élève à 25,6 %[9]. Le XVIII[e] arrondissement atteignait en 2019 22,4 %, contre 3,5 % dans le quartier restreint de notre étude. Plus précisément, les taux SRU dans les IRIS étaient les suivants[10] :

- GC 7 : 11,1 %
- GC10 : 0 %
- GC11 : 0,4 %
- GC12 : 0,9 %
- GC13 : 5,8 %
- GC14 : 3 %

GC : Grandes Carrières (quartier 69) ; CL : Clignancourt (quartier 70) ; GO : Goutte d'Or (quartier 71) ; CH : La Chapelle (quartier 72).

[9] Atelier Parisien d'Urbanisme, *Les chiffres du logement social à Paris, en 2022*, Paris, APUR, 2023.
[10] Atelier Parisien d'Urbanisme, *Cartographie du logement social à Paris. Situation au 1er janvier 2019.*, Paris, APUR, 2021.

III- POPULATION DU QUARTIER ENTRE 1999, 2008 ET 2018, ÉVOLUTIONS GÉNÉRALES

Tableau annexes 7.1 : Évolution de la population par groupes socioprofessionnels entre 1990 et 1999, zone d'étude et reste de la ville.

Échelle	Population active	Indépendant·es -	Indépendant·es +	Cadres du public, professions artistiques et culturelles	Cadres du privé	Professions int. du secteur public	Professions int. du secteur privé	Employé·es du secteur privé	Employé·es du secteur public, santé et care	Ouvrièr·es qualifié·es	Ouvrièr·es peu qualifié·es
GC7	20	-4	12	52	8	0	0	-24	-28	20	-16
	1,7 %	-5,6 %	33,3 %	44,8 %	3,2 %	0 %	0 %	-13,3 %	-43,8 %	23,8 %	-36,4 %
GC10	100	16	-16	40	8	8	76	-4	-8	-24	4
	13 %	26,7 %	-26,7 %	38,5 %	4,8 %	22,2 %	76 %	-2,9 %	-50 %	-35,3 %	16,7 %
GC11	-40	-4	-24	-60	36	-4	-12	4	24	-8	8
	-6 %	-8,3 %	-30 %	-32,6 %	30 %	-11,1 %	-15,8 %	5 %	300 %	-28,6 %	200 %
GC12	0	8	-8	52	48	20	24	-76	36	-76	-28
	0 %	12,5 %	-18,2 %	36,1 %	27,9 %	29,4 %	15,4 %	-43,2 %	300 %	-76 %	-87,5 %
GC13	16	20	40	28	8	12	-4	-88	-4	0	4
	1,9 %	50 %	200 %	22,6 %	5,1 %	27,3 %	-2,2 %	-47,8 %	-10 %	0 %	25 %
GC14	-60	-8	-16	28	-12	-24	-4	20	4	-44	-4
	-7,8 %	-13,3 %	-33,3 %	35 %	-8,6 %	-40 %	-2,8 %	19,2 %	12,5 %	-55 %	-16,7 %
Quartier	36	28	-12	140	96	12	80	-168	24	-132	-32
	0,7 %	8,1 %	-4,2 %	18,6 %	9,5 %	3,4 %	9 %	-19,5 %	14 %	-31,4 %	-22,2 %
XVIIIe	868	-605	-43	2 237	347	503	946	-201	697	-2 195	-818
	1,3 %	-13,3 %	-2,6 %	31,6 %	4,2 %	10,5 %	9,4 %	-1,6 %	17 %	-21,4 %	-16,1 %
Est avec XVIIIe	9 513	-2 279	853	11 752	3 765	3 697	8 447	-952	3 087	-12 516	-6 341
	2,6 %	-10,3 %	7,5 %	27,8 %	7,1 %	13,1 %	15,5 %	-1,6 %	12,2 %	-25 %	-25,4 %
Est sans XVIIIe	8 645	-1 674	896	9 515	3 418	3 194	7 501	-751	2 390	-10 321	-5 523
	2,9 %	-9,5 %	9,2 %	27 %	7,6 %	13,7 %	16,9 %	-1,6 %	11,2 %	-25,9 %	-27,8 %
Ouest	-3 547	-384	-762	-582	386	-301	412	-414	259	-947	-1 214
	-4,2 %	-5,9 %	-6,6 %	-5,4 %	1,8 %	-9,2 %	4,6 %	-3,5 %	9,7 %	-18,7 %	-42,5 %
Paris	7 108	-3 708	-250	14 494	13 365	3 791	11 787	-4495	3 359	-20 143	-11 092
	1 %	-8,1 %	-0,6 %	15 %	10,1 %	7,7 %	11,5 %	-4,1 %	8,1 %	-25,9 %	-29,4 %

Source : RP, 1990, 1999, INSEE, traitement par l'auteur. Lecture : entre 1990 et 1999, la population active de cadres du secteur privé a augmenté de 25 % dans GC10.

Tableau annexes 7.2 : Répartition par groupes sociaux, zone secondaire, 2008.

Échelle	Population active	Indépendant·es -	Indépendant·es +	Cadres du public, professions artistiques et culturelles	Cadres du privé	Prof. intermédiaires du public	Prof. intermédiaires du privé	Employé·es privé	Employé·es du public, santé et care	Ouvriè·res qualifié·es	Ouvriè·res peu qualifié·es
GC15	680	28	16	60	108	64	124	148	36	72	24
	100 %	4,1 %	2,4 %	8,8 %	15,9 %	9,4 %	18,2 %	21,8 %	5,3 %	10,6 %	3,5 %
GC16	836	36	40	92	164	80	152	96	92	68	16
	100 %	4,3 %	4,8 %	11 %	19,6 %	9,6 %	18,2 %	11,5 %	11 %	8,1 %	1,9 %
GC18	1 456	112	32	232	232	112	280	236	64	112	44
	100 %	7,7 %	2,2 %	15,9 %	15,9 %	7,7 %	19,2 %	16,2 %	4,4 %	7,7 %	3 %
Quartier	7 624	340	446	1 397	2 060	590	1 288	779	339	124	50
	100 %	4,5 %	5,8 %	18,3 %	27 %	7,7 %	16,9 %	10,2 %	4,4 %	1,6 %	0,7 %
Paris	1 089 621	41 396	61 701	175 443	256 594	92 216	154 035	132 594	76 316	46 854	23 600
	100 %	3,8 %	5,7 %	16,1 %	23,5 %	8,5 %	14,1 %	12,2 %	7 %	4,3 %	2,2 %

Source : RP, 2008, INSEE, Heitz, Adeline ; Le Corre, Thibault ; Raimbault, Nicolas ; Roux, Aliette ; *Subwork*, Equipe ; Tranchant, Lucas (2023), « *Subwork* » [Dataset] NAKALA. https://doi.org/10.34847/nkl.c8caljc9, traitement par l'auteur. Lecture : en 2008, les petit·es indépendant·es (artisan·es et commerçant·es) représentent 4,9 % de la pop. active de GC16.

Tableau annexes 7.3 : Répartition par groupes sociaux, zone secondaire, 2018.

Échelle	Population active	Indépendant·es -	Indépendant·es +	Cadres du public, professions artistiques et culturelles	Cadres du secteur privé	Prof. int. du secteur public	Prof. int. du secteur privé	Employé·es du secteur privé	Employé·es du secteur public, santé et care	Ouvriè·res qualifié·es	Ouvriè·res peu qualifié·es
GC15	1 040	30	43	175	290	134	181	116	36	10	25
	100 %	2,8 %	4,1 %	16,8 %	27,8 %	12,9 %	17,4 %	11,1 %	3,5 %	1 %	2,4 %
CG16	1 309	64	27	168	281	159	195	163	154	75	21
	100 %	4,9 %	2,1 %	12,9 %	21,4 %	12,1 %	14,9 %	12,4 %	11,7 %	5,7 %	1,6 %
GC18	1 957	82	112	417	580	178	288	163	26	59	25
	100 %	4,2 %	5,7 %	21,3 %	29,6 %	9,1 %	14,7 %	8,3 %	1,3 %	3 %	1,3 %
Quartier	7 891	358	685	1 479	2 505	484	1 331	502	190	113	25
	100 %	4,5 %	8,7 %	18,7 %	31,7 %	6,1 %	16,9 %	6,4 %	2,4 %	1,4 %	0,3 %
Paris	1 081 442	48 630	76 690	173 477	288 549	87 351	145 490	115 642	63 037	36 059	17 011
	100 %	4,5 %	7,1 %	16 %	26,7 %	8,1 %	13,5 %	10,7 %	5,8 %	3,3 %	1,6 %

Source : RP, 2018, INSEE, Heitz, Adeline ; Le Corre, Thibault ; Raimbault, Nicolas ; Roux, Aliette ; *Subwork*, Equipe ; Tranchant, Lucas (2023), « *Subwork* » [Dataset] NAKALA. https://doi.org/10.34847/nkl.c8caljc9, traitement par l'auteur. Lecture : en 2008, les petit·es indépendant·es (artisan·es et commerçant·es) représentent 4,9 % de la pop. active de GC16.

Tableau annexes 7.4 : Évolution des groupes socioprofessionnels entre 2008 et 2018, zone principale et reste de la ville.

Échelle	Population active	Indépendant·es -	Indépendant·es +	Cadres du public, professions artistiques et culturelles	Cades du secteur privé	Prof. int. du secteur public	Prof. int. du secteur privé	Employé·es du secteur privé	Employé·es du secteur public, santé et care	Ouvriè·res qualifié·es	Ouvriè·res peu qualifié·es
GC7	-74	67	39	50	54	-95	-6	-112	-48	-2	-14
	-3,7 %	110,5 %	41,6 %	16 %	10 %	-48,2 %	-1,8 %	-44,5 %	-40,8 %	-7 %	-50,7 %
GC10	166	-10	72	50	84	38	-14	-7	-52	23	-23
	14,1 %	-15,1 %	78,2 %	23,5 %	25 %	48,2 %	-6,8 %	-9,3 %	-73,9 %	NA	-100 %
GC11	-65	-38	32	-32	51	-1	-69	-23	-3	20	11
	-7,7 %	-62,5 %	43,8 %	-17,5 %	24,2 %	-1,9 %	-46 %	-44,1 %	-13,6 %	NA	NA
GC12	291	33	14	68	178	-3	37	-24	-5	-16	-11
	20,8 %	51,9 %	15,8 %	21,9 %	47,8 %	-3,5 %	13,8 %	-17,6 %	-21,3 %	-58,8 %	-100 %
GC13	-50	-9	49	-20	50	-19	14	-108	4	-14	0
	-4,8 %	-22 %	94,3 %	-12,1 %	15,7 %	-23,9 %	8,9 %	-88,9 %	15 %	-43 %	NA
GC14	-1	-30	25	-34	27	-28	68	-3	-43	-23	0
	-0,1 %	-53,8 %	44,5 %	-15,5 %	9,5 %	-26,2 %	42,7 %	-2 %	-58,4 %	-57,5 %	NA
Quartier	268	15	231	82	445	-107	32	-277	-149	-11	-25
	3,5 %	4,3 %	51 %	5,8 %	21,6 %	-18,1 %	2,5 %	-35,5 %	-43,9 %	-9,1 %	-50,6 %
XVIIIe	3336	703	1 855	764	5 108	-57	62	-1 566	-1 324	-1 352	-994
	3,4 %	19,4 %	59,5 %	4,9 %	28,2 %	-0,7 %	0,4 %	-10,5 %	-18,5 %	-20,9 %	-26,3 %
Est avec XVIIIe	-3453	2 998	7 672	5 399	19 355	-1 581	-6 288	-10 787	-7 319	-8 182	-5 244
	-0,6 %	15,5 %	38,9 %	5,9 %	17,7 %	-2,9 %	-7,3 %	-13,1 %	-17,7 %	-24,8 %	-31,1 %
Est sans XVIIIe	-6789	2 294	5 818	4 635	14 247	-1 524	-6 350	-9 221	-5 995	-6 830	-4 250
	-1,4 %	14,6 %	35 %	6,1 %	15,6 %	-3,3 %	-8,9 %	-13,7 %	-17,5 %	-25,8 %	-32,5 %
Ouest	407	1 499	1 306	-1 779	1 465	-74	824	-545	-1 857	-314	149
	0,3 %	22,4 %	8,8 %	-12 %	4,3 %	-1,3 %	6,5 %	-6,3 %	-17,5 %	-13,8 %	12,9 %
Paris	-8 179	7 234	14 989	-1 966	31 955	-4 866	-8 544	-16 952	-13 279	-10 795	-6 589
	-0,8 %	17,5 %	24,3 %	-1,1 %	12,5 %	-5,3 %	-5,5 %	-12,8 %	-17,4 %	-23 %	-27,9 %

Source : RP, 2008 et 2018, INSEE, Heitz, Adeline ; Le Corre, Thibault ; Raimbault, Nicolas ; Roux, Aliette ; *Subwork*, Equipe ; Tranchant, Lucas (2023), « *Subwork* » [Dataset] NAKALA. https://doi.org/10.34847/nkl.c8caljc9, traitement par l'auteur. Lecture : entre 2008 et 2018, la population active de cadres du secteur privé a augmenté de 25 % dans GC10.

Tableau annexes 7.5: Évolution des groupes socioprofessionnels entre 2008 et 2018, zone secondaire et reste de la ville.

Échelle	Population active	Indépendant·es -	Indépendant·es +	Cadres du public, professions artistiques et culturelles	Cades du secteur privé	Prof. int. du secteur public	Prof. int. du secteur privé	Employé·es du secteur privé	Employé·es du secteur public, santé et care	Ouvriè·res qualifié·es	Ouvriè·res peu qualifié·es
GC15	22	-7	0	26	22	11	40	7	-64	-29	15
	2,2 %	-19,8 %	0,9 %	17,8 %	8,1 %	9 %	28,6 %	6,4 %	-63,5 %	-74,4 %	146 %
GC16	67	35	-6	-54	-38	24	41	-20	81	3	-2
	5,4 %	122,3 %	-16,8 %	-24,3 %	-11,9 %	17,7 %	26,5 %	-11,1 %	109,8 %	4,6 %	-7,2 %
GC18	-191	-15	49	62	75	-21	-139	-103	-68	-51	-7
	-8,9 %	-15,5 %	77,8 %	17,5 %	14,9 %	-10,6 %	-32,6 %	-38,7 %	-72,3 %	-46,4 %	-21,9 %
Quartier	268	15	231	82	445	-107	32	-277	-149	-11	-25
	3,5 %	4,3 %	51 %	5,8 %	21,6 %	-18,1 %	2,5 %	-35,5 %	-43,9 %	-9,1 %	-50,6 %
Paris	-8 179	7 234	14 989	-1 966	31 955	-4 866	-8 544	-16 952	-13 279	-10 795	-6 589
	-0,8 %	17,5 %	24,3 %	-1,1 %	12,5 %	-5,3 %	-5,5 %	-12,8 %	-17,4 %	-23 %	-27,9 %

Source : RP, 2008 et 2018, INSEE, Heitz, Adeline ; Le Corre, Thibault ; Raimbault, Nicolas ; Roux, Aliette ; *Subwork*, Equipe ; Tranchant, Lucas (2023), « *Subwork* » [Dataset] NAKALA. https://doi.org/10.34847/nkl.c8caljc9, traitement par l'auteur. Lecture : entre 2008 et 2018, la population active de cadres du secteur privé a augmenté de 25 % dans GC10.

IV- REVENUS DISPONIBLES

Tableau annexes 7.6 : Revenus disponibles, zone d'étude, zone secondaire et reste de la ville (1/3).

Échelle	Taux de pauvreté au seuil de 60 % (%)	1er quartile (€)	Médiane (€)	3e quartile (€)	Écart inter-quartile rapporté à la médiane	1er décile (€)	9e décile (€)	Rapport interdécile D9/D1
GC7	10,5	20 640	30 570	44 910	0,79	12 870	61 200	4,8
GC10		25 470	37 960	55 520	0,79	15 090	81 410	5,4
GC11		28 520	43 580	70 080	0,95	16 850	118 520	7
GC12		22 610	33 140	47 080	0,74	14 670	67 550	4,6
GC13		20 920	32 250	45 230	0,75	13 530	61 100	4,5
GC14		21 750	30 950	45 310	0,76	14 480	64 490	4,5
Quartier	10,5	23 318,3	34 741,7	51 355	0,8	14 581,7	75 711,7	5,1
GC15	19,3	15 140	27 320	40 870	0,94	10 210	57 840	5,7
GC16	18	15 330	25 520	38 290	0,90	10 390	55 270	5,3
GC18	12,4	20 290	30 290	42 230	0,72	11 680	58 860	5
XVIIIe	21,3	16 322,6	25 216,9	37 090,3	0,82	10 384,6	52 055,4	5
Est avec XVIIIe	18,7	16 814,8	25 812,2	37 441,6	0,79	10 936,4	52 086,4	4,8
Est sans XVIIIe	18,1	16 916	25 934,6	37 513,9	0,79	11 049,8	52 092,7	4,7
Ouest	11,8	24 298,6	43 184,4	73 395,2	1,13	13 523	125 546	9,4
Paris	16,5	19 437,9	31 085	47 324,5	0,87	11 918,2	71 041,9	5,9

Revenus disponibles, zone d'étude, zone secondaire et reste de la ville (2/3).

Échelle	Part des revenus d'activité (%)	dont part des salaires et traitements (%)	dont indemnités de chômage (%)	dont part des revenus des activités non salariées (%)	Part des pensions, retraites et rentes (%)	Part des revenus du patrimoine et autres revenus (%)
GC7	98,2	85,8	3,9	8,5	15,9	8,5
GC10	97,5	84,2	3,1	10,2	18,6	13,9
GC11	83,1	68,9	2,2	12	16,5	36,2
GC12	97,9	84,3	3,9	9,7	15,6	13,3
GC13	91,7	81,5	3,8	6,4	20,8	10,6
GC14	98,6	80,4	3,2	15	13,9	11,6
Quartier	94,5	80,9	3,4	10,3	16,9	15,7
GC15	88,8	77,9	3,3	7,6	21,5	8,7
GC16	83	74	3,5	5,5	23,8	13
GC18	98,2	84,5	4,3	9,4	15,1	9,6
XVIIIe	92	80,3	4,5	7,2	15,6	9,1
Est avec XVIIIe	88,1	78	3,9	6,2	19,2	9,6
Est sans XVIIIe	87,3	77,5	3,7	6	19,9	9,7
Ouest	81,9	68,9	1,8	11,2	19,3	35,3
Paris	87,5	76,6	3,1	7,7	19,5	16,1

Revenus disponibles, zone d'étude, zone secondaire et reste de la ville (3/3).

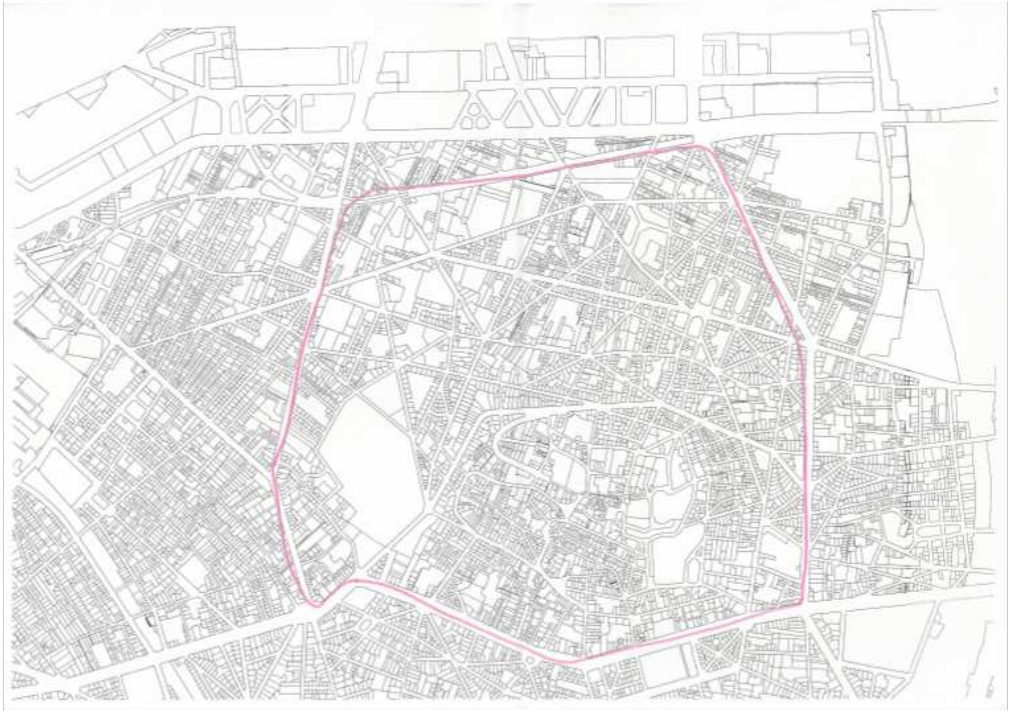
Échelle	Part de l'ensemble des prestations sociales (%)	dont part des prestations familiales (%)	dont part des minima sociaux (%)	dont part des prestations logement (%)	Part des impôts (%)
GC7	2,6	0,5	1,4	0,7	-25,2
GC10	1,1	0,3	0,5	0,3	-31,1
GC11	0,6	0,2	0,3	0,1	-36,4
GC12	1,5	0,3	0,8	0,4	-28,3
GC13	2,3	0,5	1,1	0,7	-25,4
GC14	1,7	0,4	0,9	0,4	-25,8
Quartier	1,6	0,4	0,8	0,4	-28,7
GC15	4	0,7	2,2	1,1	-23
GC16	4,1	1	1,9	1,2	-23,9
GC18	2,3	0,5	1,1	0,7	-25,2
XVIIIe	5,5	1,3	2,7	1,5	-22,1
Est avec XVIIIe	5,1	1,4	2,4	1,3	-22
Est sans XVIIIe	5,1	1,4	2,4	1,3	-22
Ouest	1,1	0,3	0,5	0,3	-37,6
Paris	3,7	1	1,7	1	-26,7

Source : INSEE, DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi). Lecture : en 2019, la part des prestations sociales dans les revenus de GC14 s'élevait à 1,7 %.

ANNEXES DU CHAPITRE 8

I- CARTES MENTALES

Carte mentale annexe 8.1 : Linda (quartier étendu), guide conférencière, locataire, installée dans le quartier en 2012, dans son logement en 2022.



Carte mentale annexe 8.2 : Sylvie (quartier étendu), ancienne journaliste de presse féminine, propriétaire, installée en 1999.



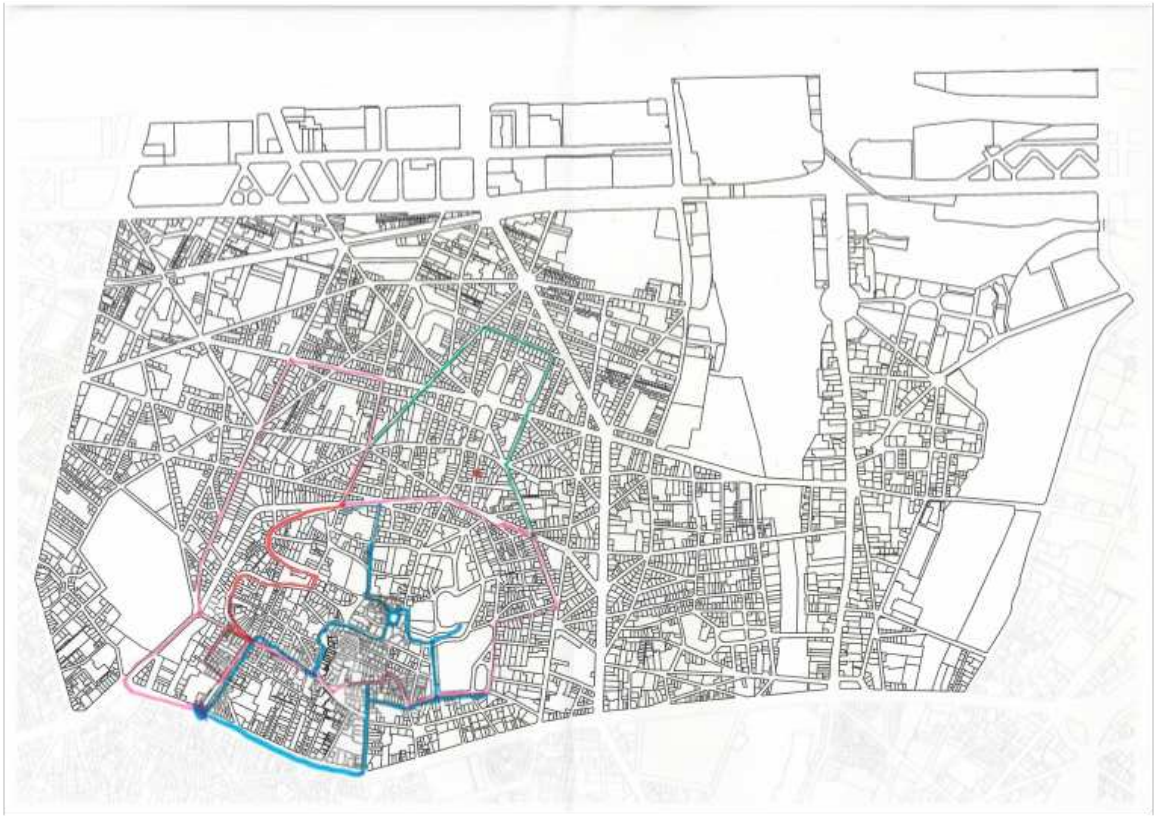
Carte mentale annexe 8.3 : Ludovic (quartier restreint), ingénieur informatique, propriétaire, installé dans le quartier en 2012, dans son logement en 2018.



Carte mentale annexe 8.4 : Aïda (quartier restreint), en recherche d'emploi, propriétaire, installée dans le quartier en 2009, dans son logement en 2015.



Carte mentale annexe 8.5 : Bruno (quartier multiple), photographe free-lance, locataire, installé en 1997.



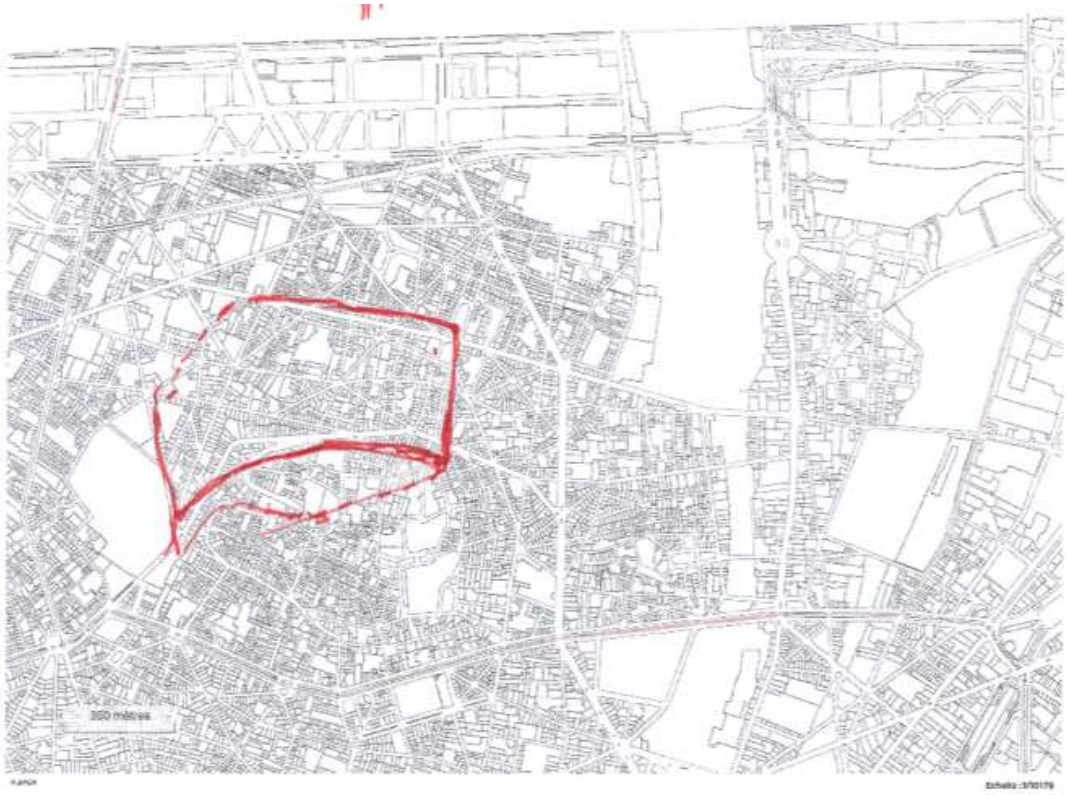
Carte mentale annexe 8.6 :Agnès (quartier multiple), productrice de films, propriétaire, installée en 2000.



Carte mentale annexe 8.7 : Marine (quartier multiple), étudiante ingénieure, logée par ses parents, installée dans le quartier en 1999.



Carte mentale annexe 8.8 : Djibril, gardien d'immeuble, locataire, installé en 2000.



Carte mentale annexe 8.9 : Aurélie, gestionnaire de droits d'auteur, locataire, installée en 2009.



Carte mentale annexe 8.10 : Gilles, ancien travailleur social, propriétaire, installé dans le quartier en 1985, dans son logement en 2019.



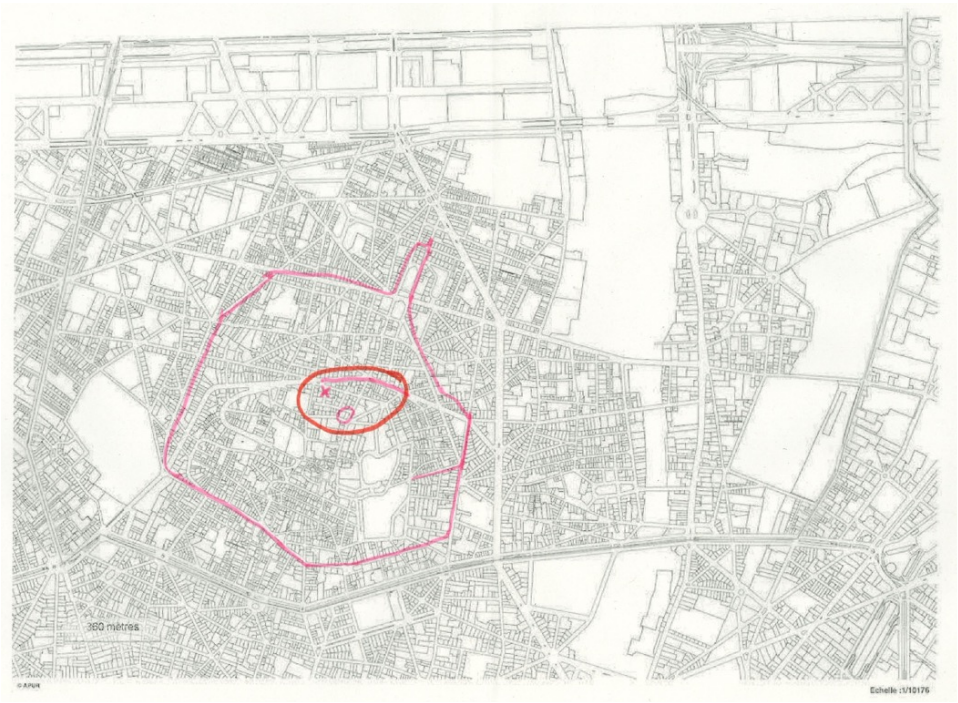
Carte mentale annexe 8. 11 : Laurence, ancienne institutrice de l'enseignement public, locataire, installée dans le quartier en 1983, dans son logement en 2014.



Carte mentale annexe 8. 12 : Sandrine, communication en free-lance, propriétaire, installée en 2005 (un déménagement dans le quartier, un à l'étranger, retour en 2016).



Carte mentale annexe 8. 13 :Carine[11], sans activité professionnelle, journaliste de formation, locataire, installée dans le quartier en 2002, dans son logement en 2008.



[11] Elle figure son domicile par une croix rouge, le cercle rose représente l'école d'un de ses enfants.

ANNEXES DU CHAPITRE 10

I- LISTE DES ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES PUBLICS

Tableau annexes 10.1 : Liste des établissements publics

Établissement	Situation dans le quartier	Rues principales concernées (parmi les rues étudiées)
Écoles maternelles		
École Carpeaux	Bas	Barrière Blanche, Carpeaux, Eugène Carrière, Joseph de Maistre, Lamarck
École Constantin Pecqueur	Haut	Abreuvoir, Caulaincourt, Cortot, Darwin, Fontaine-du-But, Girardon, Junot, Lamarck, Mont-Cenis, Paul Féval, Simon Dereure, Saint-Vincent, Saules
École Jean-Baptiste Clément	Haut	Caulaincourt, Damrémont, Girardon, Jean-Baptiste-Clément, Junot, Lepic, Norvins, Tourlaque
École Joseph de Maistre	Bas	Coysevox, Eugène Carrière, Lamarck, Marcadet, Oslo, Square Carpeaux
École Lamarck	Entre-deux	Armand Gauthier, Caulaincourt, Cottages, Damrémont, Duhesme, Eugène Carrière, Félix Ziem, Fontaine-du-But, Lamarck, Marcadet, Steinlen, Tourlaque
École Ruisseau	Bas	Cloÿs, Custine, Duhesme, Francœur, Hermel, Marcadet, Mont-Cenis, Ordener
École Vauvenargues		Damrémont, Marcadet, Montcalm, Vauvenargues
Écoles élémentaires		
École Damrémont	Entre-deux	Armand Gauthier, Carpeaux, Cottages, Damrémont, Duhesme, Eugène Carrière, Félix Ziem, Fontaine-du-But, Lamarck, Marcadet, Montcalm, Ordener, Steinlen, Vauvenargues
École Joseph de Maistre	Bas	Barrière Blanche, Carpeaux, Championnet, Coysevox, Lamarck, Marcadet, Oslo, Square Carpeaux
École Lepic	Haut	Caulaincourt, Jean-Baptiste-Clément, Junot, Girardon, Lepic, Norvins, Simon Dereure, Tourlaque
École Mont-Cenis	Haut	Abreuvoir, Caulaincourt, Cortot, Custine, Darwin, Fontaine-du-But, Francœur, Lamarck, Marcadet, Mont-Cenis, Norvins, Saint-Vincent, Saules, Simon Dereure
Collèges		
Collège Hector Berlioz / Antoine Coysevox	Bas	Armand Gauthier, Barrière Blanche, Carpeaux, Cottages, Damrémont, Eugène Carrière, Félix Ziem, Fontaine-du-But, Lamarck, Marcadet, Montcalm, Ordener, Oslo, Steinlen, Vauvenargues
Collège Lycée Jacques Decour	Hors-quartier	NA
Collège Roland Dorgelès	Bas	Caulaincourt, Cottages, Custine, Darwin, Duhesme, Fontaine-du-But, Francœur, Lamarck, Saint-Vincent, Saules
Collège Lycée Jules Ferry	Hors-quartier	Caulaincourt, Damrémont, Joseph de Maistre, Junot, Lepic, Simon Dereure, Steinlen, Tourlaque
Collège Yvonne Le Tac	Haut	Abreuvoir, Cortot, Girardon, Jean-Baptiste-Clément, Lamarck, Lepic, Mont-Cenis, Norvins, Saint-Vincent, Saules

Source : Ville de Paris.

I- SECTORISATION 2023-2024

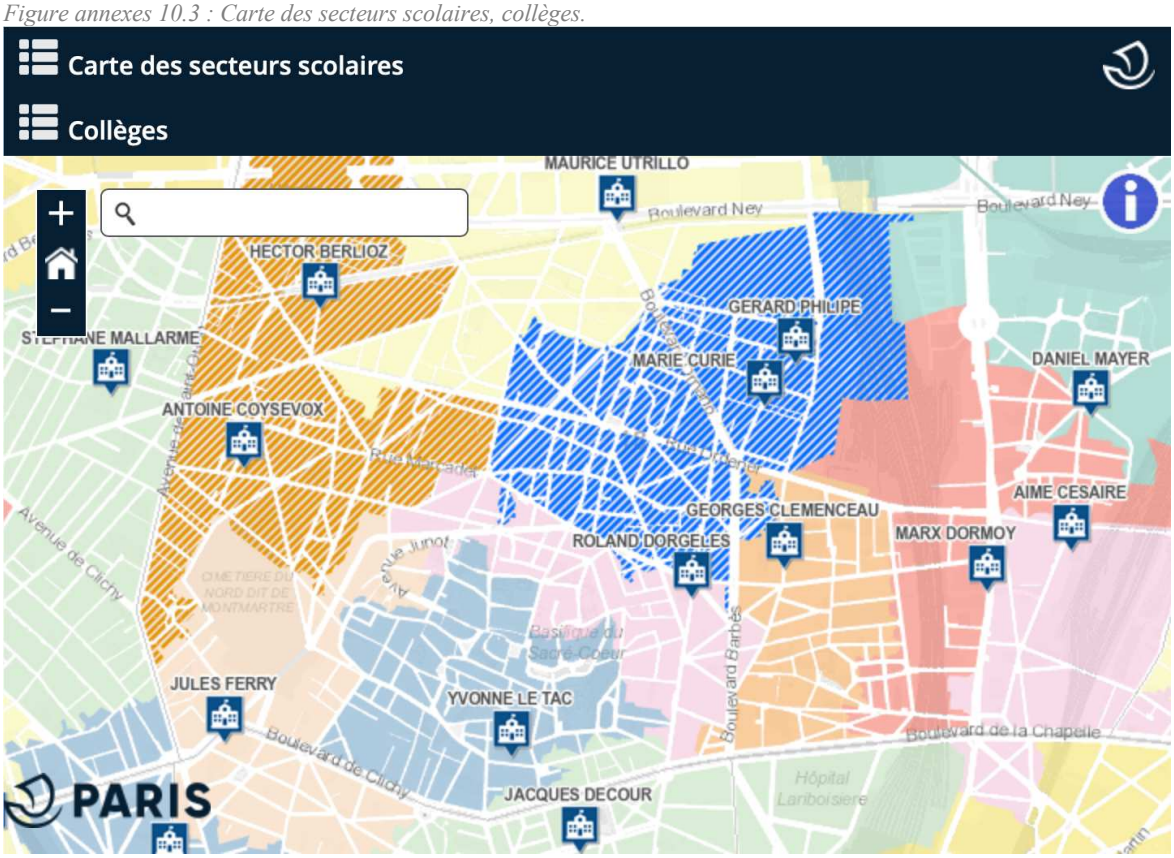
Figure annexes 10.1 : Carte des secteurs scolaires, écoles maternelles.



Figure annexes 10.2 : Carte des secteurs scolaires, écoles élémentaires.



Figure annexes 10.3 : Carte des secteurs scolaires, collèges.



Source : Ville de Paris.

ANNEXES GÉNÉRALES

I- LISTE DES ENQUÊTÉ·ES

Prénom anonymisé	Âge	Année d'installation	Situation familiale	Enfants	Profession (ou ancienne profession)	Niveau de diplôme	Statut d'occupation	Valeur estimée du patrimoine[12]	Autres propriété (rés. secondaire, imm. rapport)	Date entretien
Laurence	68	1986	Divorcé(e)/séparé(e)	3	Professeure des écoles	Bac+3	Locataire social			10/04/2023
Benoit	60	2018	Divorcé(e)/séparé(e)	2	Travailleur social	Bac+3	Locataire social	NA	Non	15/02/2023
Anne-Gaëlle	65	1979	Veuf.ve	1	Comptable	Bac+3	Propriétaire	600K	Non	11/02/2023
Bruno	61	1997	Union libre	2	Photographe, guide	NA	Locataire	NA	Non	16/01/2023
Andrea	41	2010	Marié.e	2	Responsable administrative paroisse	supérieur à Bac+5	Locataire	NA	Non	16/01/2023
Aurélie	41	2009	Union libre	1	Gestionnaire de droits d'auteur	Bac+5	Locataire	150-200K	Oui	05/01/2023
Denis	80	1973	Marié.e	2	Avocat	Bac+5	Propriétaire	2-4M€	Oui	29/11/2022
Bintou	46	2015	Divorcé(e)/séparé(e)	2	Cadre de santé	Bac+5	Locataire social	NA	Non	24/11/2022
Sébastien	50	1994	Célibataire	sans	Avocat	Bac+5	Propriétaire	800K	Oui	19/11/2022
Aïda	46	2009	Marié.e	1	En recherche d'emploi	Bac+3	Propriétaire	750K	Non	18/11/2022
Samia	41	2013	Marié.e	2	Professeure des écoles	Bac+5	Propriétaire	700K	Oui	17/11/2022
Christina	42	2018	Marié.e	2	Professeure des universités	supérieur à Bac+5	Locataire	NA	Non	09/11/2022
Emmanuel	61	1988	Marié.e	1	Promoteur immobilier	Bac+5	Locataire	NA	Oui	08/11/2022
Flavia	59	1989	Marié.e	1	Gardienne d'immeuble	inférieur au bac	Locataire	NA	Non	05/11/2022
Candice	33	2019	Union libre	1	Propriétaire d'un bar	Bac+5	Locataire	NA	Non	04/11/2022
Sandra	52	2000	Célibataire	sans	En recherche d'emploi	Bac+5	Propriétaire	400K	Non	04/11/2022
Linda	40	2012	Célibataire	sans	Guide conférencière	Bac+5	Locataire	NA	Non	20/10/2022
Claudine	79	1953	Marié.e	sans	Propriétaire d'un bar	inférieur au bac	Propriétaire	700K	Oui	19/10/2022
Hector	32	2019	Célibataire	sans	Responsable marketing industrie automobile	Bac+5	Propriétaire	200K	Non	18/10/2022
Bérénice	32	2020	Union libre	sans	Directrice de production / peintre	Bac+5	Locataire	NA	Non	13/10/2022
Nabil	49	1975	Célibataire	sans	Garçon de café	inférieur au bac	Propriétaire	2-300K	Non	07/10/2022
Jérémy	33	2018	Marié.e	1	Avocat	Bac+5	Propriétaire	750K	Non	06/10/2022
Viviane	70	1978	Union libre	2	Éditrice	Bac+5	Locataire	NA	Oui	05/10/2022
Amélie	53	1992	Marié.e	3	Scénariste	Bac+2	Locataire	NA	Oui	24/09/2022
Sylvie	75	1999	Veuf.ve	2	Journaliste	Bac+5	Propriétaire	800K	Non	22/09/2022
Ludovic	40	2012	Marié.e	1	Consultant informatique	Bac+5	Propriétaire	8-900K	Non	09/09/2022
Bernadette	75	Née sur place	Célibataire	sans	Couturière	CAP	Locataire social	NA	Non	25/07/2022

[12] Il s'agit exclusivement de la valeur de la résidence principale parisienne, sauf pour les personnes locataires de leur résidence principale mais propriétaires d'un bien de rapport ou d'une résidence secondaire.

Gilles	64	1985	Union libre	sans	Travailleur social	Bac+3	Propriétaire	250-400K	Non	23/05/2022
Benedetta	51	2021	Célibataire	sans	Enseignante	supérieur à Bac+5	Locataire	NA	Non	04/05/2022
Djibril	60	2000	Marié.e (vit seul)	3	Gardien	inférieur au bac	Locataire	NA	Non	15/04/2022
Armelle	69	Née sur place	Marié.e	1	Cheffe d'entreprise - agence immobilière	NA	Propriétaire	2-4M€	Oui	14/03/2022
Christophe	50	2017	Divorcé(e)/séparé(e)	2	Expert-comptable	supérieur à Bac+5	Propriétaire	1,5M	Oui	05/03/2022
Anita	74	1974	Marié.e	3	Gardienne d'immeuble	inférieur au bac	Propriétaire	6-650K	Non	20/01/2022
Geneviève	70	1985	Divorcé(e)/séparé(e)	2	Secrétaire, assistante de vie scolaire	inférieur au bac	Propriétaire	400K	Non	14/01/2022
Maxime	35	2014	Marié.e	1	Avocat	Bac+5	Propriétaire	900K-1,1M	Non	08/01/2022
Sandrine	50	2005	Divorcé(e)/séparé(e)	1	Au foyer / free-lance communication publicité	Bac+5	Propriétaire	600K	Non	01/12/2021
Stéphane	50	2010	Union libre (vit seul)	sans	Journaliste / sommelier (ancien ingénieur)	Bac+5	Propriétaire	6-650K	Non	24/11/2021
Agnès	65	2000	Marié.e	1	Productrice	Bac+5	Propriétaire	1M	NA	17/11/2021
Carine	45	2008	Union libre	2	Journaliste / au foyer	Bac+5	Locataire	NA	Non	15/11/2021
Thierry	69	1985	Union libre	sans	Haut fonctionnaire	supérieur à Bac+5	Propriétaire	1,5M	Oui	25/10/2021
Isabelle	60	1990	Veuf.ve	2	Architecte	Bac+5	Propriétaire	1M	Oui	24/09/2021
Véronique	63	2012	Divorcé(e)/séparé(e)	1	Éditrice	Bac+5	Propriétaire	7-800K	Non	23/09/2021
Grégory	38	2005	Union libre	1	Masseur-kinésithérapeute	Bac+4	Propriétaire	850K	Non	25/02/2020
Françoise	61	1977	Célibataire	sans	Directrice des affaires juridiques / avocate	Bac+5	Propriétaire	850K	Non	07/02/2020
Irène	75	Née sur place	Divorcé(e)/séparé(e)	1	Psychopédagogue	Bac+5	Propriétaire	1M	Non	03/02/2020
Christine	64	2012	Divorcé(e)/séparé(e)	2	Maîtresse de conférences	supérieur à Bac+5	Locataire	NA	Non	16/01/2020
Brigitte	70	1996	Union libre	sans	Responsable études marketing	Bac+3	Propriétaire	1M	Non	13/01/2020
Édouard	27	2014	Union libre	sans	Entrepreneur	Bac+5	Locataire	NA	Non	21/04/2017
Émilie	43	2006	Divorcé(e)/séparé(e)	1	Urbaniste	Bac+5	Locataire	NA	Non	19/04/2017
Philippe	51	2006	Union libre	1	Écrivain	Bac+3	Locataire	NA	Non	16/02/2017
Jasmine	46	2006	Union libre	1	Psychologue	supérieur à Bac+5	Locataire	NA	Non	16/02/2017
Nicole	70	1997	Divorcé(e)/séparé(e)	1	Enseignante privé	Bac+3	Locataire	NA	Non	09/02/2017
Zoé	22	2000	Célibataire	sans	Ingénieure (étudiante)	Bac+5	Hébergée à titre gratuit	NA	Non	02/02/2017
Marc	54	2015	Union libre	1	Écrivain	supérieur à Bac+5	Locataire	NA	Non	29/01/2017

Anne-Hélène	74	1968	Marié.e	2	Professeure de SVT	Bac+5	Propriétaire	900K	NA	13/01/2017
Annick Séquoia	74	Née sur place	Divorcé(e)/séparé(e)	1	Gestionnaire de biens / chargée de mission Ministère équipement	supérieur à Bac+5	Propriétaire	1M	Oui	Multiples
Entretiens réalisés avec des informateurs en raison de leurs positions professionnelles										
Youssef	NA	NA	NA	NA	Gardien	NA	NA	NA	NA	07/01/2022
Hassan	NA	NA	NA	NA	Gardien	NA	NA	NA	NA	07/01/2022
Maximilien	30	NA	NA	NA	Professeur des écoles	Bac+5	NA	NA	NA	11/10/2021
Serge Noyer	68	NA	Marié.e	NA	Gestionnaire de biens	NA	Propriétaire	NA	Oui	20/04/2021
Pascal	NA	NA	Divorcé(e)/séparé(e)	NA	Agent immobilier	NA	Propriétaire	Na	NA	23/10/2020

II- GRILLE D'ENTRETIEN

Quartier

À partir du fond de carte suivant, pouvez-vous dessiner les limites de votre quartier ?

Pouvez-vous décrire le quartier ?

Trouvez-vous que les habitantes et habitants du quartier sont des gens qui sont différent·es de vous ou qui vous ressemblent ?

Si évocation de la mixité ou de la diversité : par quoi cette mixité passe-t-elle, selon vous ?

Si évocation d'une absence de diversité ou de mixité : est-ce que cette absence est quelque chose que vous regrettez ?

Trouvez-vous que le quartier renvoie une image à l'extérieure ? Laquelle ?

Que disent vos ami·es et connaissances de ce quartier ?

Trouvez-vous que le quartier est propre ?

Trajectoire résidentielle

Êtes-vous originaire de Paris ou de région parisienne ?

Depuis combien de temps habitez-vous dans le quartier ?

Comment êtes vous arrivé·e ici ? Que vous êtes-vous dit en arrivant dans ce quartier ?

Occupez-vous le même logement depuis que vous vous êtes installé·e ?

Les autres quartiers dans lesquels vous avez habité étaient-ils similaires à celui-ci ? Différents ? En quoi ?

Si l'entretien n'a pas eu lieu au domicile de l'enquêté·e : Pouvez-vous me décrire votre logement et votre immeuble ?

Depuis votre installation, avez-vous observé des évolutions, des changements dans le quartier ou l'immeuble ?

Dans quel quartier travaillez-vous ? Est-il similaire à celui-ci ? En quoi ?

Relations de voisinage / copropriété

Connaissez-vous vos voisin·es ? Quelles sont vos relations avec elles et eux ? Vous ressemblent-ils et elles ?

Si investi·e dans la copropriété : Comment se passent les relations entre copropriétaires ? Avez-vous réalisé des travaux ? Quel est votre investissement dans la copropriété ?

Si habitant·e d'une monopropriété : Connaissez-vous les propriétaires ? Quelles sont vos relations ?

Observez-vous des tensions ou des conflits dans le quartier ?

Écoles

Vos enfants sont-ils ou ont-ils été scolarisés dans le quartier ? Dans quels établissements ? Comment leur scolarité s'est-elle passée ?

Étiez-vous ou êtes-vous investi·e dans les associations de représentant·es de parents d'élève ? Pouvez-vous m'en parler ?

Investissement et activités locales

Avez-vous des activités dans le quartier ? Loisirs, associations… ? Pouvez-vous les décrire ?

Où avez-vous vos habitudes pour vos courses alimentaires ?

Questions diverses

Vous sentez-vous attaché·e à ce quartier ? Souhaiteriez-vous y rester, le quitter ?

Vous sentez-vous en sécurité ?

Savez-vous s'il y a des logements sociaux dans le quartier ?

Avez-vous d'autres points à aborder ?

Éléments socio-démographiques (si ces éléments n'ont pas été abordés avant)

Quelle est votre profession ? Votre diplôme ?

Quelle était la profession de vos parents ?

TABLE DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET FIGURES

Annexes chapitre 1

Tableau annexe 1.1 : Répartition des types de bâti par rue. 43
Tableau annexe 1.2 : Caractéristiques du parc de logements en 1954. 47
Tableau annexe 1.3 : Caractéristiques du parc de logements du quartier. 49
Tableau annexe 1. 4 : Caractéristiques du parc immobilier du quartier. 51

Annexes chapitre 2

Tableau annexe 2.1 : Répartition du parc de logements par déciles. 52
Tableau annexe 2.2 : Valeurs locatives ou loyers par rue. 53
Tableau annexe 2.3 : Prix de l'immobilier au m^2 entre 1990 et 1997. 54
Tableau annexe 2.4 : Variation des prix de l'immobilier au m^2 entre 1990 et 1997. 55
Tableau annexe 2.5 : Prix de l'immobilier au m^2 entre 1998 et 2006. 58
Tableau annexe 2.6 : Variation des prix de l'immobilier au m^2 entre 1998 et 2006. 59
Tableau annexe 2.7 : Variation des prix de l'immobilier au m^2 entre 2014 et 2022, par type de logement (1/2). 63
Tableau annexe 2.8 : Valeurs locatives moyennes et loyers moyens par pièce, sur le temps long. 65

Annexes chapitre 3

Tableau annexe 3.1 : Répartition des logements de la fondation Weill par type et par surface. 66
Tableau annexe 3.2 : Répartition des logements de la fondation Rothschild par type et par surface. 66
Tableau annexe 3.3 : Répartition des logements de l'ensemble OPHBM Ville de Paris par type et par surface. 67

Annexes chapitre 5

Tableau annexe 5.1 : Composition sociale de l'IRIS GC14, en 1920. 68
Tableau annexe 5.3 : Répartition sociale de la population active étrangère et naturalisée, en groupes sociaux, en 1926. 72

Annexes chapitre 6

Tableau annexe 6.1 : Catégories socioprofessionnelles des îlots comprenant des HBM. 73
Tableau annexe 6.2 : Répartition des actif·ves en groupes socioprofessionnels, zone d'étude, zone secondaire et Paris. 75
Tableau annexe 6.3 : Répartition des actif·ves en groupes socioprofessionnels, zone d'étude, zone secondaire et Paris. 76
Tableau annexe 6.4 : Répartition de la population en PCS 42 postes, zone d'étude et reste de la ville (1/4). 78
Tableau annexe 6.5 : Répartition de la population en PCS 42 postes, zone secondaire (1/2). 82
Tableau annexe 6.6 : Répartition de la population en PCS 42 postes, zone d'étude et reste de la ville (1/4). 85
Tableau annexe 6.7 : Répartition de la population en PCS 42 postes, zone secondaire (1/2). 89

Annexes chapitre 7

Tableau annexes 7.1 : Évolution de la population par groupes socioprofessionnels entre 1990 et 1999, zone d'étude et reste de la ville. 94
Tableau annexes 7.2 : Répartition par groupes sociaux, zone secondaire, 2008. 95
Tableau annexes 7.3 : Répartition par groupes sociaux, zone secondaire, 2018. 96
Tableau annexes 7.4 : Évolution des groupes socioprofessionnels entre 2008 et 2018, zone principale et reste de la ville. 97
Tableau annexes 7.5: Évolution des groupes socioprofessionnels entre 2008 et 2018, zone secondaire et reste de la ville. 98
Tableau annexes 7.6 : Revenus disponibles, zone d'étude, zone secondaire et reste de la ville (1/3). 100
Figure annexes 7.1 : Zone de déficit en logements sociaux (ZDLS). 91
Figure annexes 7.2 : Taux SRU (Solidarité et renouvellement urbain) par IRIS. 92

Annexes chapitre 8

Carte mentale annexe 8.1 : Linda (quartier étendu), guide conférencière, locataire, installée dans le quartier en 2012, dans son logement en 2022. 102
Carte mentale annexe 8.2 : Sylvie (quartier étendu), ancienne journaliste de presse féminine, propriétaire, installée en 1999. 103
Carte mentale annexe 8.3 : Ludovic (quartier restreint), ingénieur informatique, propriétaire, installé dans le quartier en 2012, dans son logement en 2018. 103
Carte mentale annexe 8.4 : Aïda (quartier restreint), en recherche d'emploi, propriétaire, installée dans le quartier en 2009, dans son logement en 2015. 104
Carte mentale annexe 8.5 : Bruno (quartier multiple), photographe free-lance, locataire, installé en 1997. 104
Carte mentale annexe 8.6 :Agnès (quartier multiple), productrice de films, propriétaire, installée en 2000. 105
Carte mentale annexe 8.7 : Marine (quartier multiple), étudiante ingénieure, logée par ses parents, installée dans le quartier en 1999. 105
Carte mentale annexe 8.8 : Djibril, gardien d'immeuble, locataire, installé en 2000. 106
Carte mentale annexe 8.9 : Aurélie, gestionnaire de droits d'auteur, locataire, installée en 2009. 106
Carte mentale annexe 8.10 : Gilles, ancien travailleur social, propriétaire, installé dans le quartier en 1985, dans son logement en 2019. 106
Carte mentale annexe 8. 11 : Laurence, ancienne institutrice de l'enseignement public, locataire, installée dans le quartier en 1983, dans son logement en 2014. 107
Carte mentale annexe 8. 12 : Sandrine, communication en free-lance, propriétaire, installée en 2005 (un déménagement dans le quartier, un à l'étranger, retour en 2016). 108
Carte mentale annexe 8. 13 :Carine, sans activité professionnelle, journaliste de formation, locataire, installée dans le quartier en 2002, dans son logement en 2008. 108

Annexes chapitre 10

Tableau annexes 10.1 : Liste des établissements publics 109
Figure annexes 10.1 : Carte des secteurs scolaires, écoles maternelles. 110
Figure annexes 10.2 : Carte des secteurs scolaires, écoles élémentaires. 110
Figure annexes 10.3 : Carte des secteurs scolaires, collèges. 111