



**GENTRIFICATION  
ET DROIT À LA VILLE**

**LA LUTTE DES CLASSES DANS  
L'ESPACE URBAIN**

**ANNE CLERVAL**



*La lutte des classes façonne la ville. Cette perspective trop souvent refoulée par la géographie urbaine en France permet de lire autrement les processus de gentrification en cours aujourd'hui. Mettant notamment en évidence le rôle de l'état dans la construction d'une ville qui sert les intérêts du capitalisme, et sa contribution à la spéculation immobilière et à l'embourgeoisement des villes. Anne Clerval suggère les voies d'une réappropriation collective de la ville.*



**GENTRIFICATION ET DROIT À LA VILLE** est un extrait d'un entretien avec Anne Clerval publié dans *La revue des livres* n°5 en mai 2012.

Juillet 2018 ✕ Petite collection « Marseille contre la rénovation urbaine »

## **POINT DE VUE SUR LA GÉOGRAPHIE EN TANT QUE DISCIPLINE EN FRANCE AUJOURD'HUI**

Aujourd'hui, l'emploi du terme gentrification s'est largement diffusé et il n'y a pas en France de grands débats théoriques chez les géographes comme cela a pu être le cas dans le monde universitaire anglophone ou, dans une moindre mesure, en Belgique ou en Allemagne. Par ailleurs, mon point de vue sur la discipline est forcément situé et très partiel, puisqu'il découle de mon expérience d'étudiante, puis de jeune chercheuse et enseignante, dans un champ particulier, celui de la géographie urbaine des pays du Nord. De ce point de vue, j'ai jusqu'ici été marqué par le consensus mou qui règne dans ce champ : on étudie le plus souvent les villes et les disparités sociales en leur sein avec comme seul horizon la « mixité sociale », en reprenant les maîtres-mots des gouvernants et de la gauche sociale-libérale que sont le « lien social » et le « vivre ensemble », en n'interrogeant que trop rarement les racines des inégalités, la façon dont le capitalisme façonne la ville, et les rapports de domination qui se jouent dans l'espace urbain, qui ne sont pas seulement des rapports de classe d'ailleurs. Je trouve cette orientation de la géographie trop liée aux attentes des politiques publiques et assez décevante sur le plan théorique.

On explicite rarement ce qu'on entend par « classes moyennes », « pauvres », « exclus », et on a une vision de la politique qui se limite à la décision des élus (ce qu'on peut appeler « le » politique), en oubliant les rapports de force entre groupes sociaux et la mobilisation politique sur le terrain.

## **DAVID HARVEY, NEIL SMITH ET LE RETOUR D'HENRI LEFEBVRE**

Je trouve les travaux de David Harvey particulièrement convaincants, notamment sur le plan théorique, parce qu'ils rendent intelligible un système et pas seulement des faits isolés. J'ai beaucoup aimé travailler dans ma thèse<sup>1</sup> sur une étude de cas, en essayant de saisir toute la complexité des dynamiques sociales et politiques locales, mais cela fait sens parce que l'on peut faire le lien avec ce qui se passe au niveau international, dans d'autres villes comparables, et avec les rapports de classe sous-jacents à ces transformations urbaines. Neil Smith semblait partager cette idée que la gentrification n'est pas intéressante en soi, mais en ce qu'elle révèle des rapports de domination de classe dans la ville et dans la société capitaliste en général. David Harvey donne une véritable portée théorique à tout cela, en montrant comment l'espace est au cœur des dynamiques d'accumulation du capital, et non d'un simple support du capitalisme : en particulier, c'est par le développement inégal<sup>2</sup> le fait de maintenir des espaces en sous-développement capitaliste ou de les y précipiter par des crises, tandis que d'autres concentrent les richesses – que le capitalisme se maintient et que l'accumulation du capital se développe malgré, ou plutôt à travers les crises. Cela bat en brèche plusieurs idées reçues, notamment à gauche : d'abord, les crises du capitalisme ne sont pas des accidents, mais plutôt une condition de sa reproduction à travers un

---

1 Anne Clerval, sous la direction de Petros Petsimeris et Catherine Rhein, *La Gentrification à Paris Intra-muros: dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, thèse de doctorat en géographie, Université Paris Panthéon Sorbonne, 2008.

2 Cela ne doit pas faire oublier, à mon sens, que le développement capitaliste est d'abord structurellement inégal dans le champ social, puisque l'accumulation du capital est fondée sur in rapport d'exploitation d'une majorité par une minorité.

espace inégalement développé ou riche à toutes les échelles, de l'espace mondial à l'espace urbain ; ensuite, le développement au sens humaniste, donc l'amélioration des conditions de vie des populations du monde entier, est de plus en plus entravé par le capitalisme même. Assurer une répartition plus équitable des richesses puisque rares sont les géographes qui visent une réelle égalité -, que ce soit au sein d'une population ou entre différents espaces et donc différentes populations, passe nécessairement par la remise en question radicale du capitalisme, et non son aménagement ou la seule dénonciation de son virage néolibéral ou des « dérives » des marchés financiers. Encore une fois, ce qui fait la force et l'intérêt des textes de David Harvey et d'autres géographes marxistes anglophones, c'est leur portée théorique, que je ne retrouve pas dans ce que je connais de la géographie critique française. En particulier, le rôle de l'État dans la production de l'espace pour le capitalisme est clairement mis en évidence, et cela rend problématique la contribution régulière des géographes français à l'aménagement du territoire<sup>3</sup>.

Celui-ci n'est généralement qu'une contribution de l'État à la production de l'espace par le capitalisme et, beaucoup plus rarement, une atténuation à la marge de ses effets les plus violents en termes d'inégalité ou de destruction des ressources et des paysages. C'est pourtant en prenant l'habitude de collaborer avec lui dans ces instances officielles que sont la DATAR<sup>4</sup>, le ministère de l'équipement, ou encore les collectivités locales et la très mal nommée « politique de la ville », que les géographes ont intégrés

---

3 Voir à ce propos le très bon article issu d'une recherche en sociologie du travail en science politique sur la « nouvelle géographie » de Gilles Massardier, « les savants les plus « demandés ». Expertise, compétences et multipositionnalité. Le cas des géographes dans la politique d'aménagement du territoire », *Politix*, vol. 9, num. 36, 1996.

4 Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale.

non seulement le vocabulaire technocratique, mais aussi un horizon borné dans lequel le capitalisme est un cadre indépassable et, à ce titre, non interrogé. Cette collaboration des géographes avec l'État, comme l'importance de la géographie scolaire, a eu un effet sur la discipline, par exemple en conduisant à laisser de côté la critique de l'État. Et rares sont les chercheurs à avoir dénoncé la contradiction entre les exigences scientifiques de la discipline et celles de l'expertise publique. L'intérêt de la traduction de David Harvey pour la géographie française est d'apporter une réflexion théorique précisément sur le système capitaliste et le rôle qu'y joue l'État, qu'elle fait en sorte de laisser hors champ.

Jean-Pierre Garnier explique très bien cet effacement de la recherche urbaine marxiste (cela va au delà de la géographie) dans son article « La volonté de non savoir »<sup>5</sup> : c'est notamment par l'intégration progressive à la commande de l'État en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire que les chercheurs marxistes des années 70 ont progressivement mis de côté cette inspiration théorique. De ce point de vue, la recherche urbaine en France a suivi le même chemin que la gauche institutionnelle : en partie anticapitaliste en 68 et dans les années mouvement de la décennie suivante, puis gestionnaire du capitalisme et du tournant néolibéral dans les années 80.

C'est seulement depuis la fin des années 90 et des années 2000, alors que les crises se succèdent et que la violence de l'ultralibéralisme est de plus en plus visible (mais aussi sans doute dans un contexte de retour de la droite au pouvoir), que des analyses critiques radicales redeviennent audibles.

---

5 Jean-Pierre Garnier, *Une violence éminemment contemporaine. Essais sur la ville, la petite bourgeoisie intellectuelle et l'effacement des classes populaires*, Marseille, Agone, 2010.

## **LE DROIT À LA VILLE**

L'intérêt des analyses d'Henri Lefebvre est d'avoir replacé la ville dans le système capitaliste bien avant David Harvey. Mais surtout, signe de temps, Henri Lefebvre avançait davantage de propositions politiques que David Harvey. Ces propositions sont contenues dans l'idée de droit à la ville. Aujourd'hui ces mots sont repris par les pouvoirs publics, par exemple dans la loi d'orientation pour la ville de 1991, qui a inscrit dans le droit français un « droit à la ville » mal défini, une sorte de droit à vivre dans une ville socialement mixte et dotée d'équipements et de services, contrairement à ce que connaissent beaucoup d'habitants des grands ensembles de banlieues, par exemple. Or le droit à la ville selon Lefebvre, c'est bien autre chose que l'accès aux services urbains ou encore cette sacro-sainte « mixité sociale » dont on nous rebat d'autant plus les oreilles aujourd'hui qu'il n'est plus question de redistribuer les richesses, et encore moins d'interroger la façon de les produire. Selon Lefebvre, c'est bien un droit éminemment politique des habitants à produire la ville, donc un droit qui s'affirme contre ceux qui, dans les faits, la produisent, à savoir les propriétaires, les promoteurs immobiliers et les pouvoirs publics. Produire la ville collectivement exige la remise en cause de la propriété privée du sol et du logement, et l'autogestion politique, afin de produire une ville qui ne soit plus un moyen d'accumulation du capital pour une minorité, mais un espace égalitaire permettant l'émancipation collective. Le droit à la ville, c'est donc l'équivalent pour la ville de l'autogestion de la production, après la reprise en main collective des moyens de production, aujourd'hui accaparés par les capitalistes. Outre une répartition égalitaire et décidée collectivement du travail et des richesses, elle suppose une élaboration commune d'une production et d'une ville tournée vers les besoins humains. La pers-

pective est donc tout autant sociale (travailler collectivement à l'égalité) que politique (inventer collectivement d'autres modes de vie permettant le plein épanouissement de chacun-une). Ce sont là les conditions même de l'émancipation aussi bien collective qu'individuelle (l'une n'allant pas sans l'autre), et l'intérêt de Lefebvre et de montrer que celle-ci passe nécessairement par la transformation de la ville. En outre, cette appropriation collective n'est pas une collectivisation autoritaire sous l'égide de l'État, mais bien une autogestion à la base, très proche de mon point de vue du fédéralisme libertaire.

## **MONDIALISATION ET LUTTE DE CLASSE**

Comme le montre David Harvey, ce que l'on appelle « mondialisation » ou « globalisation » (traduction littérale du terme anglais) n'est en fait qu'une nouvelle phase de développement spatio-temporelle inégal<sup>6</sup>. La tendance à l'expansion géographique est inhérente au capitalisme depuis le début, elle atteint aujourd'hui des proportions inégalées, non seulement grâce à de nouveau moyen de transports et de communication et aux progrès technique en général ce qu'on retient le plus souvent de la « mondialisation », mais surtout parce que les États dominants ont adopté un programme politique néolibéral imposant au monde l'ouverture des frontières, c'est à dire la réduction voir la suppression du contrôle étatique sur les échanges de marchandises et de capitaux. Cela va avec la remise en cause, au nom de la concurrence internationale, de l'État dit « social », donc de la relative redistribution des richesses entre capital et travail

---

6 On peut aller plus loin en pensant au « devenir monde » du capitalisme : selon Alain Bihr, le capitalisme s'étend aussi dans le champ social, devenant un monde à part entière, quasiment totalitaire (Alain Bihr, *La Préhistoire du capital, Le devenir monde du capitalisme*, vol 1, Lausanne, Editions Page Deux, 2006).



dans chaque économie nationale. Plus que par la mondialisation des échanges, qui n'est pas nouvelle, cette nouvelle phase de développement inégal se distingue par l'internationalisation de la production, notamment industrielle, et la reconfiguration de la division internationale du travail qui en résulte. C'est notamment ce sur quoi insiste Neil Smith pour faire le lien entre gentrification à l'échelle urbaine et développement inégal à l'échelle mondiale<sup>7</sup>. Ainsi, on peut dire que, si la classe ouvrière semble en voie d'extinction (ce qui n'est pas le cas en réalité, malgré un net déclin) dans les anciens pays industrialisés aujourd'hui en voie de désindustrialisation avancée, elle est en extension dans le reste du monde. Et aux ouvriers s'ajoute un important prolétariat de services. La lutte des classes se recomposerait donc au niveau mondial, avec une superposition d'échelles : aux rapports de classes locaux ou nationaux se superposent des rapports de classes au niveau mondial entre une bourgeoisie internationale principalement concentrée dans les pays anciennement industrialisés ou dans ceux qui s'industrialisent aujourd'hui (les pays dits « émergents ») et le prolétariat mondial qui travaille dans les entreprises sous-traitantes des multinationales, principalement dans les pays dominés. Cela a pour effet une relative dissociation géographiques entre classes dominantes et classes dominées qui donne un net avantage aux premières sur les secondes dans la lutte des classes. Celles-là jouent pleinement les différences de législation nationale, mais aussi des différences culturelles (des barrières linguistiques aux antagonismes historiques entre certains peuples) entre les peuples de différents territoires, mais aussi sur un même territoire, l'ethnicisation des questions sociales étant particulièrement forte aujourd'hui et efficace dans la division des classes dominées.

---

7 Neil Smith, *New Globalism, new Urbanism : Gentrification as Global Urban Strategy*.

Plus encore, cette dissociation géographique relative entre les classes, permet aux classes dominantes de faire croire à la disparition des classes populaires (donc de la lutte des classes) dans les pays dominants, et de réduire la lutte des classes dans les pays dominés à un enjeu humanitaire (vu d'ici). Cette déformation de la réalité sociale dans l'imaginaire collectif fait partie intégrante du programme néolibéral et de l'imposition d'une pensée unique interdisant toute remise en cause du capitalisme. Selon Jean-Pierre Garnier, cette déformation qui sert les intérêts capitalistes en les faisant apparaître comme non conflictuels et non politiques est activement produite par une classe sociale en pleine ascension dans les pays dominants, la petite bourgeoisie intellectuelle. Cadres, professions culturelles ou intellectuelles, ils se distinguent par un haut niveau de diplômes (ce qui ne fait pas pour autant d'eux des « intellectuels »), ils occupent des fonctions d'encadrements, d'intermédiation sociale et d'inculcation idéologique, en promouvant une vision du monde qui survalorise leur propre poids social et minimise (voire méprise) constamment l'existence et les représentations des classes populaires<sup>8</sup>.

---

8 Cette analyse, même si elle peut être approfondie et affinée pour définir précisément les contours de ce groupe social, a le mérite de réinscrire les « nouvelles classes moyennes » dans les rapports de classe capitalistes, en montrant à quoi elles servent. Leurs fonctions d'intermédiaires dans les rapports de classe en fait une classe distincte à la fois de la bourgeoisie et des classes populaires. Cela n'empêche pas ce groupe d'être traversé par des distinctions internes, comme le sont par ailleurs toutes les classes sociales identifiables dans le système capitaliste.

Enfin, pour dissiper tout malentendu, je précise que les cadres et les ingénieurs forment l'essentiel (en nombre) de ce que Jean-Pierre Garnier appelle la « petite bourgeoisie intellectuelle », les professions intellectuelles et culturelles sont moins nombreuses, même si elles sont souvent à l'avant-garde de la gentrification. Cela est d'autant plus vrai à Paris que ces professions sont presque trois fois plus représentées que dans le reste du pays, tandis que les classes populaires (employés peu qualifiés et ouvriers) le sont deux fois moins. C'est là le résultat du processus de gentrification en cours.

## **PETITE HISTOIRE DE LA GENTRIFICATION**

La gentrification est une forme d'embourgeoisement qui passe par la transformation matérielle des quartiers populaires. Il y a d'autres formes d'embourgeoisement, même dans les beaux quartiers où résident les classes dominantes, dont l'exclusivité sociale se renforce régulièrement, par le départ des habitants les moins fortunés. L'embourgeoisement des quartiers populaires passe, lui, par la transformation de l'habitat, des commerces et de l'espace public, ce qui en fait un processus spécifique qu'on appelle gentrification. Cette transformation matérielle peut prendre différentes formes, comme la réhabilitation du bâti ancien ou sa démolition et son remplacement par des bâtiments neufs. Elle peut être progressive et diffuse, à l'initiative de ménages acquérant et transformant peu à peu les logements, ou de promoteurs immobiliers et de commerçants, ou au contraire planifiée par les pouvoirs publics et transformant d'un seul coup un quartier entier ou un ancien espace d'activité ouvrier (friche industrielle, portuaire, ferroviaire), le plus souvent en partenariat étroit avec des promoteurs privés. Dans ce dernier cas, l'action publique va directement dans le sens de la valorisation de la rente immobilière, comme les grands travaux décidés par Napoléon III et supervisés par Haussmann à Paris sous le Second Empire<sup>9</sup>.

C'est d'ailleurs dans cette première transformation d'ampleur de Paris que l'on peut saisir les prémices de la gentrification. Celle-ci a néanmoins été entravée à l'époque par la forte croissance industrielle de la ville et l'afflux de migrants (de France et d'ailleurs) venant renforcer la classe ouvrière parisienne.

---

9 Voir à ce propos la dernière traduction de David Harvey, *Paris, capitale de la modernité*, Paris, les prairies ordinaires, 2012.

La gentrification commence réellement à Paris dans les années 1960-1970 au début de la désindustrialisation de la ville, et en particulier sur la rive gauche. Un siècle après sa construction, l'habitat haussmannien sert souvent d'avant-poste du processus dans les quartiers populaires.

Les facteurs de la gentrification à Paris sont les mêmes qu'ailleurs, à savoir le déclin des emplois ouvriers et la croissance des emplois de cadres et de professions intellectuelles, qui sont directement liés à la reconfiguration de la division régionale, nationale et internationale du travail. Les grandes métropoles mondiales comme Paris connaissent à la fois une désindustrialisation avancée et une concentration des fonctions tertiaires stratégiques<sup>10</sup> que l'on appelle la « métropolisation ». En France, cela a été activement soutenu par l'État, avec la politique de décentralisation industrielle dans les années 1960-1970, dont le but était tout autant de briser les bastions ouvriers de la région parisienne que de faire profiter le patronat d'une main d'œuvre plus docile, car moins syndiquée voire encore encadrée par l'Église, dans les régions rurales de l'Ouest de la France par exemple. Tout cela était fait au nom d'un rééquilibrage improbable du territoire, qui a, au contraire, renforcé le poids de Paris, en y concentrant les fonctions décisionnelles, quand seules les fonctions d'exécutions étaient déplacées. Par ailleurs, cette reconfiguration locale des rapports de classe se doublent d'une sélection résidentielle accrue dans un contexte où le secteur immobilier est de plus en plus spéculatif et stratégique pour le système économique mondial.

---

10 On désigne ainsi les fonctions tertiaires à haute valeur ajoutée, employant des travailleurs hautement qualifiés, comme les sièges sociaux des grandes entreprises ou leurs services de recherche et développement et les services stratégiques aux entreprises que sont la banque, la finance, l'assurance, mais aussi la publicité, le marketing, l'événementiel, etc.

## **LA GENTRIFICATION À PARIS**

Si les facteurs de la gentrification à Paris sont les mêmes qu'ailleurs, le processus est plus tardif et plus lent qu'à Londres ou à New-York par exemple. Cela est dû à l'existence de frein à la spéculation immobilière jusqu'aux années 1980-1990. En effet, les loyers étaient strictement encadrés par la loi de 1948 jusqu'aux années 1980, et la suspension de cet encadrement a relancé la spéculation immobilière, avec les cycles que l'on connaît (jusqu'en 1991, puis depuis 1998)<sup>11</sup>.

D'autre part, la principale politique d'urbanisme quant à l'habitat vétuste dit insalubre (ce qu'il n'est pas toujours) depuis les années 60 à Paris était la rénovation, soit la démolition d'îlots entiers et la construction de quartiers neufs. Même si cette politique était motivé par une volonté d'accompagner la tertiarisation de Paris, de l'adapter à l'automobile et de lui donner un visage moderne (aujourd'hui très daté) soit les mêmes motivations qu'Hausmann un siècle auparavant, elle a conduit à la construction d'un parc non négligeable de logements sociaux. Cela distingue nettement Paris de Londres et de New York, où la démolition de quartiers anciens laisse place à des quartiers de logement haut de gamme, de bureaux et d'hôtels de luxe. Un tel processus n'a existé que ponctuellement à Paris, dans le secteur Beaugrenelle front de Seine (XV<sup>e</sup>) et Montparnasse (XIV<sup>e</sup>-XV<sup>e</sup>). La politique de rénovation menée à Paris a contribué à évincer les plus pauvres à l'époque, mais d'autres populations modestes, et notamment les immigrants, continuent d'arriver et de se loger dans l'habitat inconfortable encore existant. Et même si la municipalité a construit aussi de nombreux logements inter-

---

11 Dans une certaine mesure, le maintien de l'encadrement des loyers dans le cadre du bail explique en partie la moindre rapidité du processus à Paris par rapport à New York notamment.

médiaires destinés aux classes moyennes (et parfois attribués à des ménages aisés à travers les attribution de logement sous le mandat de Jaques Chirac) parmi l'ensemble des logements aidés, l'importance du parc social explique le classement actuel de la plupart des quartiers rénovés (à Belleville, à la Goutte d'Or ou dans le Nord-Ouest du XIX<sup>e</sup> arrondissement) parmi les quartiers dits « sensible », qui relèvent de la « politique de la ville ». Autrement dit, ce sont des quartiers populaires.

La rénovation à la française a été abandonnée à Paris par Jean Tibéri, élu en 1995, alors que Jaques Chirac (maire de Paris depuis le rétablissement de cette fonction en 1977) était devenu président de la république. Sous le mandat de Tibéri, la construction de logements sociaux s'est effondrée, et les pouvoirs publics ont mis en place une politique de soutien de la réhabilitation privée, favorisant donc la gentrification. Le rôle des pouvoirs publics reste relativement indirect et insidieux, à la fois à travers le retrait de l'État dans le financement du logement social et l'insuffisance du contrôle des loyers dans le parc privé.

Par rapport au reste de la France, Paris est la seule ville de niveau mondial, et donc la seule qui connaisse une telle concentration d'activités tertiaires stratégiques, avec les travailleurs qualifiés qui vont avec. La gentrification existe dans d'autres villes, notamment les plus grandes, comme Lyon, Lille ou Nantes, mais son ampleur est moindre, et le soutien des pouvoirs publics y est plus déterminant. Inversement, la gentrification devient une politique à part entière pour des villes industrielles en reconversion ou de plus petites villes, comme stratégie de placement dans la concurrence internationale des territoires pour attirer capitaux et travailleurs qualifiés.

## **LES GENTRIFIEURS**

Le terme de « gentrifieur » recouvre plusieurs réalités : littéralement, ce sont ceux qui font la gentrification, soit tout autant des particuliers qui acquièrent et réhabilitent un logement pour y habiter (propriétaires occupants) ou pour le louer (propriétaires bailleurs), mais aussi des promoteurs immobiliers qui achètent un ensemble immobilier, le réhabilitent et le revendent à la découpe, ou construisent un programme neuf, ou enfin les banques, les pouvoirs publics et, indirectement, certains commerçants, bref tous les acteurs de la gentrification. Au sens étroit du terme, on s'intéresse beaucoup aux gentrifieurs au sens des nouveaux habitants des quartiers populaires qui se gentrifient. Mais tous ne sont pas directement des acteurs de la gentrification, notamment les locataires, qui n'ont pas transformé eux mêmes leur logement. Dans les enquêtes que j'ai menées pour ma thèse de doctorat, je me suis concentrée sur les ménages propriétaires occupants qui avaient fait réhabiliter leur logement.

Ces ménages gentrifieurs, qui jouent un rôle important dans la diffusion progressive de la gentrification, appartiennent à la petite bourgeoisie intellectuelle : ce sont le plus souvent des professions culturelles et certaines professions libérales comme les architectes, des cadres d'entreprises, des ingénieurs, et moins souvent, des enseignants et des professions intermédiaires. La question de l'homogénéité de ce groupe est compliquée : d'un côté, il est très hétérogène en termes de revenus et, plus largement, de capital économique (notamment en ce qui concerne les donations et les héritages familiaux), mais il est plus homogène en terme de capital culturel, d'âge et de positionnement politique. Formés généralement d'actifs entre 30 et 40 ans au moment de l'achat de leur logement, ces ménages font généralement partie des plus riches de la région (parmi les 20 ou 25 %

des ménages les plus riches en termes de revenu annuel), mais certains peuvent être moins riches et surtout plus précaires. Ils ont alors acheté grâce à la conjonction d'une opportunité immobilière pour un petit logement et d'un apport familial, parfois inattendu, et réhabilité eux-mêmes leur logement, souvent en plusieurs années. C'est ce qu'on appelle en anglais la « *sweat equity* », littéralement, l'équité par la sueur, donc par l'effort, belle image méritocratique qui suppose que l'on peut s'élever socialement si l'on redouble d'efforts, ce qui fait peu de cas des structures de domination. Pour ma part, j'ai utilisé pour les désigner le terme de « gentrificateurs marginaux », inventé par Damaris Rose, professeure de géographie urbaine à Montréal.

Ce en quoi le groupe des gentrificateurs est homogène, c'est par son haut niveau de diplômes et son fort capital culturel, plus ou moins converti en capital économique. Ils ont souvent aussi en commun des formes de travail atypiques par rapport au travail salarié dans les services : travailleurs indépendants, intermittents du spectacle, qui connaissent des rythmes de travail très variés, souvent très intenses, avec des horaires étendus le soir, voire le week-end, et travaillent aussi en partie chez eux. Les plus riches ont parfois créé leur propre local d'activités, indépendant de leur logement, selon les mêmes modalités d'acquisition réhabilitation, participant d'autant plus à la gentrification du quartier. Sur le plan politique, on retrouve une grande homogénéité, la grande majorité des gentrificateurs avec lesquels j'ai pu m'entretenir se disent de gauche. En général, ils sont électeurs du parti socialiste

En général, ils sont électeurs du parti socialiste et se disent de « gauche réaliste » ou ont une définition très floue et humaniste de ce qu'est la gauche, très loin des analyses anticapitalistes en terme de lutte de classe. On pourrait donc les classer, comme le



PS et les verts, au centre gauche. Les gentrificateurs « marginaux » sont plus souvent à gauche du PS et antilibéraux, voire parfois anticapitalistes<sup>12</sup>. C'est peut-être la possibilité d'une alliance, notamment dans les quartiers populaires qui se gentrifient, entre la frange précaire et peu aisée de la petite bourgeoisie intellectuelle et les classes populaires.

## **LES HABITANTS DES QUARTIERS POPULAIRES**

Du côté des classes populaires parisiennes, c'est l'hétérogénéité qui prédomine, à la fois du point de vue de l'âge (et donc de la position dans le cycle de vie), de l'origine, de l'époque d'arrivée dans le quartier et de leurs conditions de logement. Ouvriers et employés (parfois à la retraite) partagent un niveau de revenu faible à très faible, dans un contexte de précarisation et de mutations profondes : les emplois ouvriers déclinent et sont de plus en plus occupés par des travailleurs immigrés (parfois sans-papier) dans des logiques de filières migratoires et de niches économiques (notamment dans le bâtiment), et les emplois peu qualifiés des services sont de plus en plus précaires et là encore segmentés en terme d'origine selon les secteurs. Les classes populaires parisiennes se distinguent du reste du pays par la forte part des travailleurs immigrés en leur sein (41% des actifs ouvriers et employés à Paris en 1999). Dans le faubourg du Temple (X<sup>e</sup>-XI<sup>e</sup>) ou à Château-Rouge (XVIII<sup>e</sup>), les ménages populaires retraités français de naissance ou d'immigration européenne ancienne côtoient les immigrés maghrébins arrivés dans les années

---

12 En ce qui concerne les élus du Front de gauche, et notamment les élus PC des communes de la petite couronne, on les voit mener des politiques de gentrification comme les élus PS, par exemple à Saint-Denis (93) ou à Ivry (94). Voir « *Rénovation urbaine à Ivry-sur-Seine : quand une municipalité « communiste » mène le petit peuple en bateau* », Chroniques (urbaines) de Jean-Pierre Garnier, article II, n°8, février mars 2012.

60 à Château Rouge (dans le prolongement de la Goutte d'Or), et dans les années 80 dans le faubourg du Temple (en se repliant de Belleville à cause des opérations de rénovation), ainsi que les immigrés plus récents, venus de Chine (et notamment de la région de Wenzhou) dans le faubourg du Temple et d'Afrique subsaharienne à Château Rouge. Même si des formes de solidarités existent entre des personnes de ces différents groupes, dans les discours ce sont surtout les clivages qui ressortent : les ouvriers et employés français de naissance à la retraite ont vu leur quartier évoluer et se sentent souvent dépossédés par l'arrivée des immigrés, confondant le déclin de l'activité industrielle et artisanale ou la fermeture des petits commerces traditionnels (du fait de la concurrence des grandes surfaces) avec l'implantation des immigrés et leur reprise des commerces. Les immigrés maghrébins, établis en France depuis longtemps et ayant tissés des liens avec les différentes composantes des quartiers populaires parisiens, sont porteurs d'un discours valorisant le quartier d'accueil et le creuset du modèle bellevillois. Ils fustigent néanmoins parfois les chinois qui ne parlent pas français, et les commerçants craignent leur concurrence et leur rachat progressif des commerces, notamment dans la rue du faubourg du Temple. Les derniers arrivés sont les plus précaires (à la fois en ce qui concerne le statut administratif, l'emploi ou le logement) et les plus exploités ; ils s'appuient principalement sur leur communauté d'origine pour survivre (avec parfois des formes d'exploitation interne à ces communautés). Parallèlement à la dégradation des conditions de travail et à l'importance du chômage (notamment pour les enfants d'immigrés), la gentrification complique sérieusement l'accès au logement des classes populaires et contraint une partie d'entre elles à habiter en banlieue ou en grande périphérie. Cela aggrave cette fragmentation interne. Les différentes

fractions de classes populaires habitent de plus en plus des espaces distincts, à la fois en terme de localisation et de condition de logement : les ouvriers et employés français de naissance ou d'immigration ancienne (et principalement européenne) qui le peuvent deviennent propriétaires-accédants en grande périphérie (en Seine-et-Marne par exemple) ; les immigrés et enfants d'immigrés originaires du Maghreb et d'Afrique subsaharienne arrivés pendant les Trente Glorieuses tendent à se concentrer dans l'habitat social de banlieue ; enfin, les derniers arrivants s'installent dans les interstices urbains (des derniers logements inconfortables des quartiers centraux aux squats ou aux bidonvilles de banlieue pour les Roms).

## **RÉSISTANCE À LA GENTRIFICATION ?**

Cette fragmentation interne des classes populaires est renforcée par l'ethnicisation des rapports de classe dans l'espace public, notamment médiatique. Là où la syndicalisation à l'usine et le maillage politique et associatif du parti communiste et de ses satellites avaient contribué non sans difficultés à la solidarité de classe entre ces différentes strates des classes populaires, la quasi disparition de ce maillage et la médiatisation croissante de grilles de lecture racistes (que ce soit sur les immigrés catégorie qui inclut de façon erronée leurs descendants ou sur les musulmans aujourd'hui en particulier) empêche la conscience de classe au profit de solidarités communautaires ou uniquement locales (parfois inter-classistes). Cela explique sans doute en partie l'absence de résistances populaires organisées à la gentrification aujourd'hui à Paris.

La fragmentation interne des classes populaires est telle que la gentrification est rendue invisible pour elles. Les uns et les

autres voient plutôt arriver des Blancs dans leur quartier que des petits-bourgeois et cette arrivée est diversement appréciée, sans de toutes façons que le lien soit fait avec la hausse des loyers. Bien souvent, les immigrés sont eux-mêmes porteurs d'un discours d'accueil généreux qui correspond à l'idéal de la « mixité sociale », et ne voient pas que ces nouveaux arrivants remettent en cause, à terme, leur propre présence dans le quartier. Le pseudo-humanisme de la « diversité » et du « vivre ensemble » seriné par les pouvoirs publics et les médias ne permet pas plus l'émergence d'une conscience de classe et des antagonismes de classe que les grilles de lecture racistes qui envahissent parallèlement l'espace médiatique.

À Paris, la résistance des classes populaires à la gentrification n'est pas consciente, ni organisée politiquement. Elle passe par l'appropriation des commerces et l'occupation de la rue pour la sociabilité, pratique populaire traditionnelle dans les centres villes où les logements sont exiguës, reconduites de générations en générations, quelque soit l'origine des migrants ou de leurs enfants. Cette appropriation forte du quartier par les classes populaires immigrées aujourd'hui, observable dans le Bas Belleville, le faubourg du Temple ou à Château Rouge, constitue un frein à la gentrification qui y progresse plus lentement qu'ailleurs. Elle n'est toutefois pas un obstacle insurmontable comme le montre la gentrification avancée du faubourg Saint-Denis (X<sup>e</sup>), à peine masquée par le maintien des commerces populaires et immigrés, tenus et fréquentés par des gens qui n'habitent plus là.

Récemment, alors que la gentrification progresse maintenant dans certaines communes de l'ancienne banlieue rouge, c'est dans certaines d'entre elles qu'émergent des résistances organisées à la gentrification, notamment à Montreuil-sous-Bois (93) ou à Ivry-sur-Seine (94). Elles sont menées par les franges les plus précaires

(et souvent jeunes) de la petite bourgeoisie intellectuelle, militants anticapitalistes, notamment dans le mouvement anarchiste autonome des squats ou celui de l'écologie radicale. Ces collectifs renouent avec les luttes urbaines des années 1970 contre la rénovation, et permettent d'envisager une alliance de classe entre les franges précarisées de la petite bourgeoisie intellectuelle et les classes populaires. Il y a là quelque chose à suivre et à soutenir.

## **LA GAUCHE ET LA GENTRIFICATION**

L'arrivée de Bertrand Delanoë à la mairie a renoué avec les effets ambigus des politiques publiques sur la gentrification. D'un côté, la municipalité de gauche a relancé la production de logements sociaux, mais, de l'autre, elle a considérablement amplifié la politique d'« embellissement » de la ville, lancée par Jean Tibéri, dans tous les quartiers et en particulier dans ceux qui se gentrifient.

De fait, la création de logements sociaux, si elle est réelle, conduit à remplacer l'habitat social de fait (le parc privé inconfortable et vétuste qui logeait une partie des classes populaires) par des logements sociaux, mais elle détruit plus de logements qu'elle n'en crée (plus grands, plus confortables). Elle ne permet donc pas de maintenir les classes populaires repoussées par la gentrification, mais seulement d'améliorer (considérablement) les conditions de logement de la minorité qui parvient à obtenir un logement social.

En outre, la promotion tous azimuts de la « mixité sociale » justifie autant la création de logements très sociaux dans les beaux quartiers (où elle se heurte à une forte résistance de la bourgeoisie et des élus de droite) que celle de logements aidés pour les classes moyennes dans les derniers quartiers populaires. Tous les logements sociaux créés ne sont pas destinés aux classes populaires, et la mairie utilise une vision figée de la

géographie sociale parisienne, minimisant la gentrification en cours, qui amène de nombreux ménages petits-bourgeois dans les quartiers populaires. De fait, dans ces quartiers, au nom de la « mixité sociale », la politique de logement social va dans le sens de la gentrification en cours. En particulier à Château Rouge, on détruit beaucoup plus de logements sans confort que l'on ne construit de logements sociaux. Ceux qui ne sont pas compensés sont censés être créés ailleurs, dans une perspective de dispersion des classes populaires qui correspond à la politique de rénovation urbaine lancée par la droite en 2003<sup>13</sup>.

Dans ce même quartier, et sous la pression de certains nouveaux propriétaires gentrificateurs soucieux de valoriser leurs biens immobiliers en normalisant le quartier, la mairie essaie de limiter les commerces dits africains ou exotiques et donc d'entraver le développement d'une centralité commerciale immigrée comme elle existe dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement ou à Belleville. Or, ces centralités commerciales peuvent freiner la gentrification, et c'est bien ce frein qu'on essaie de lever, par exemple en favorisant l'établissement de supérettes généralistes ou d'un marchand de vin à la place des boucheries halal de Château Rouge. L'argument avancé par la mairie est tout à fait spécieux et vaguement raciste : il s'agit de faire de Château Rouge « un quartier comme les autres » où les commerces sont destinés principalement aux habitants (qu'on suppose ou prévoit n'être pas ou plus africains), ce qui n'est évidemment pas le cas de nombreux quartiers de Paris, notamment ceux du commerce de luxe dans les beaux quartiers... Mais là, la fréquentation internationale (huppée) ne semble pas poser problème. C'est aussi au

---

13 Le plan d'éradication des immeubles vétustes et inconfortables, appelé « insalubres » alors qu'ils ne le sont pas nécessairement tous, s'inscrit d'ailleurs dans une convention ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)

nom de la mixité sociale qu'on implante des équipements culturels de premier plan comme le Cent-quatre, rue d'Aubervilliers, dans le XIX<sup>e</sup>, prétendument pour apporter « la » culture dans les quartiers populaires, alors que c'est plutôt l'équipement qui amène les petits-bourgeois dans le quartier. Toute la politique d'embellissement du XIX<sup>e</sup> arrondissement, qui passe autant par la mise en tourisme du bassin de la Villette que par la création d'un pôle de bureau à cheval sur le périphérique (Paris Nord-Est), politique claire d'accompagnement de la gentrification, est menée au nom de la « mixité sociale », sous prétexte que le XIX<sup>e</sup> est l'arrondissement le plus doté en logements sociaux. Et la communication du maire de l'arrondissement, Roger Madec, peut s'appuyer sur des relais efficaces dans les médias : on ne compte plus les dossiers sur le « nouveau visage du XIX<sup>e</sup> » dans les magazines comme *Le Nouvel Observateur* ou *L'Express*, qui vendent efficacement le XIX<sup>e</sup> à la petite bourgeoisie intellectuelle. Ainsi, les différentes politiques menées par la gauche ne forment pas un soutien univoque et direct à la gentrification comme on peut l'observer à Londres, à New York ou ailleurs, mais elles n'en appuient pas moins en partie le processus, notamment dans le Nord-Est parisien, et, en tout état de cause, elles ne prétendent pas du tout chercher à l'enrayer<sup>14</sup>.

## **PROBLEMATISATION POLITIQUE DE LA VILLE**

La ville peut-être un outil de mobilisation révolutionnaire si on l'aborde d'un point de vue anticapitaliste et en montrant comment elle est produite par le capitalisme et les rapports de classe.

---

14 Pour une analyse plus détaillée de ces politiques depuis 2001, voir Anne Clerval et Antoine Fleury, « Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris », *L'Espace Politique*, vol. 2, n°8, 2009.

Elle est d'ailleurs aussi le produit et le reflet des autres rapports de domination que sont les rapports sociaux de sexe ou les rapports racistes, et le résultat de la confiscation de la décision politique par les gouvernants et les experts. Remettre en cause les rapports de domination dans la société suppose de remettre en question la façon dont la ville est organisée et de se réapproprier collectivement sa production. La ville peut être un levier de contestation révolutionnaire et d'émancipation si et seulement si on fait le lien entre son organisation, en particulier les inégalités d'accès au logement ou à l'espace public, et les rapports de domination qui la produisent et excèdent le seul champ du travail.

Les mouvements anticapitalistes pourraient se servir du champ urbain comme base de mobilisation, dans un contexte où les dominés sont de plus en plus nombreux à être exclus du travail et où ceux qui travaillent sont de plus en plus isolés. Ils et elles se retrouvent dans la ville, faisant face à la difficulté d'accès au logement, à une ville organisée pour maximiser la production capitaliste plutôt que les solidarités de classe.

Se battre pour notre droit collectif à la ville supposerait de déconstruire activement les faux-semblants du renouvellement urbain et de l'aménagement du territoire, largement inféodés aux intérêts capitalistes et, plutôt que de mendier à l'État quelques logements sociaux supplémentaire, contester clairement la propriété privée du logement et arracher peu à peu l'autogestion de la ville, dans une perspective à la fois anticapitaliste et anti-autoritaire, travaillant au quotidien à défaire tous les rapports de domination.