

Cet article est disponible en ligne à l'adresse :

http://www.cairn.info/article.php?ID_REVUE=ESP&ID_NUMPUBLIE=ESP_122&ID_ARTICLE=ESP_122_0115

Le retour à la rue comme support de la gentrification

par Éric CHARMES

| érès | Espaces et sociétés

2005/3 - 122

ISSN 0014-0481 | ISBN 2-7492-0454-2 | pages 115 à 135

Pour citer cet article :

– Charmes n, Le retour à la rue comme support de la gentrification, Espaces et sociétés 2005/3, 122, p. 115-135.

Distribution électronique Cairn pour érès.

© érès. Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.



Le retour à la rue comme support de la *gentrification* ¹

Éric Charmes

On sait que les regards portés sur les paysages urbains sont des constructions sociales. On sait également qu'ils sont étroitement associés à des classements sociaux (Ledrut, 1968). Mais, dans un ouvrage qui a fait date, *Landscapes of Power*, paru en 1991, Sharon Zukin est allée au-delà en proposant de lier les mutations sociologiques des espaces urbains aux évolutions de leurs paysages. Elle suggère que ces évolutions sont liées à une concurrence entre groupes sociaux pour l'appropriation des espaces les plus recherchés.

Cet article utilise ce cadre analytique pour étudier le « retour à la rue ». Ce courant urbanistique a incarné à partir des années 1960 le reflux de l'urbanisme moderne. De fait, Le Corbusier et les CIAM avaient fait de la disparition de la rue traditionnelle le symbole du changement qu'ils prônaient. La

Éric Charmes, maître de conférences, Institut français d'urbanisme, Université Paris 8, laboratoire CNRS. *Théorie des mutations urbaines (UMR Architecture, urbanisme, société)*.
eric.charmes@univ-paris8.fr

1. L'auteur remercie la lectrice ou le lecteur anonyme pour ses commentaires. L'auteur remercie également le LASMAS pour les données statistiques de l'INSEE qu'il lui a aimablement fournies.

rue leur a rendu cet honneur en devenant à son tour le symbole de la rupture avec le modernisme. Ce mouvement, amorcé dans les années 1960, s'est élaboré autour de réflexions à la fois sociologiques et paysagères. D'un côté, la rue est apparue comme le lieu où les citadins entrent en contact et où se fonde la culture urbaine. D'un autre côté, elle est apparue comme une forme organisatrice essentielle du tissu urbain traditionnel, au travers de laquelle les bâtiments se lient les uns aux autres et dessinent un paysage. Le retour à la rue s'est donc placé sous les doubles auspices du lien social et du lien spatial.

La reconnaissance de la valeur paysagère des rues traditionnelles a présidé à l'arrêt, dans les années 1970, de la politique de table rase et de l'urbanisme des tours et des barres au profit d'interventions plus respectueuses des tissus préexistants. La rue est progressivement redevenue un élément structurant des règlements d'urbanisme (Koltirine, 2003). Dans quasiment tous les quartiers anciens, son paysage détermine tant l'implantation que la hauteur des bâtiments.

La reconnaissance de la valeur de la rue comme lieu de vie a été plus longue (Guillermé, 1987), mais c'est à présent un lieu commun de l'urbanisme que de présenter la rue comme un espace essentiel au lien social. Cette reconnaissance ressemble cependant à une victoire à la Pyrrhus. Le retour à la rue s'est en effet largement nourri du constat de la convivialité des rues des quartiers populaires. Or, comme le montre cet article, ce mouvement a été l'un des supports de la *gentrification*². En réalité, de même que la valorisation du patrimoine des quartiers « historiques » a accompagné le retour dans ces quartiers de populations plus aisées (Bourdin, 1984), le retour à la rue a constitué un système de sens et de valeurs favorable à la *gentrification* des quartiers populaires et notamment des anciens faubourgs. Bien que mal dotés en patrimoine, ces derniers offrent un paysage urbain traditionnel et des espaces publics très vivants, deux caractéristiques que le retour à la rue a fortement mises en avant. Ce mouvement a ainsi permis à certaines couches moyennes, non seulement de justifier leur présence dans des quartiers populaires, mais aussi de construire une image attrayante de leur environnement.

La présentation qui suit prend appui sur un travail bibliographique³ et sur une enquête de terrain⁴. Cette dernière a principalement consisté en la réalisation de plus de vingt visites de rue en compagnie de riverains suivant

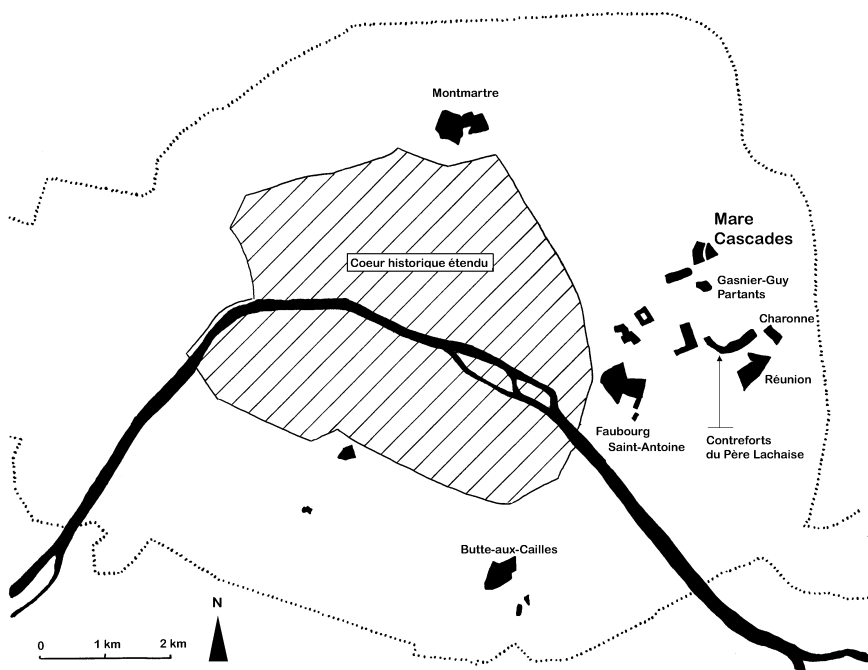
2. Ce terme est utilisé ici dans le sens très large d'élévation de la position sociale des quartiers populaires anciens. Il a été préféré à celui d'embourgeoisement, car cette élévation peut reposer sur l'arrivée de populations post-étudiantes aux revenus modérés voire modestes (Pinçon ; Pinçon-Charlot, 2004).

3. Nous remercions à ce propos Elsa Vivant qui prépare actuellement, à l'Institut français d'urbanisme et au laboratoire Théorie des mutations urbaines, une thèse sur la dimension symbolique de la revalorisation des quartiers à Paris.

4. Cette enquête a été financée par le ministère de l'Environnement dans le cadre du programme « Politiques publiques et paysages » (Charmes, 2003).

une démarche librement inspirée de la méthode des parcours commentés (Thibaud, 2001). Les personnes ont été choisies en relation avec le paysage social de la rue. Elles étaient invitées à évoquer leurs pratiques autour de leur espace proche et à commenter le paysage et la vie sociale de leur rue. Le principal intérêt de cette méthode est de mettre la personne en situation : il est plus facile de parler d'un bâtiment lorsqu'il est en face de soi ; par ailleurs, le passage en certains lieux peut réveiller la mémoire d'une rencontre ou d'un incident.

Deux rues parisiennes ont particulièrement été étudiées : la rue des Cascades et la rue de l'Ermitage (voir cartes et clichés ci-après). Toutes deux se trouvent sur les hauteurs de Belleville, un ancien faubourg populaire devenu péricentral. Ces deux rues ont l'intérêt de faire partie des premières à avoir bénéficié du regard paysager né avec le retour à la rue. Leur pittoresque leur a en effet permis de bénéficier d'une attention particulière : elles ont notamment fait l'objet dans les années 1970 d'un plan d'aménagement conçu par Antoine Grumbach, l'un des grands noms en France du retour à la rue.



Carte 1 - Localisation des deux rues étudiées

Le trait en pointillé indique les limites de la ville de Paris. Les deux rues étudiées appartiennent au secteur « Mare Cascades ». Les différents secteurs indiqués sont ceux qui ont fait l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration des règlements d'urbanisme qui, à Paris, ont consacré le retour à la rue et la rupture avec le modernisme (Subileau, 1974). Ces règlements ont été mis en œuvre pour la première fois à Paris avec le plan d'occupation des sols de 1977.

Haut lieu des luttes sociales parisiennes et emblème des quartiers ouvriers, Belleville et, plus particulièrement, les deux rues étudiées connaissent, depuis la fin des années 1980, une incontestable élévation de leur position sociale (Simon, 1995). Le changement social à l'œuvre relève toutefois plutôt de « la *gentrification* marginale » pour reprendre le terme proposé par Mathieu Van Criekingen et Jean-Michel Decroly (2003). L'arrivée de populations à hauts revenus est en effet considérée dans la littérature comme le parachèvement de la *gentrification*. Or, à Belleville, le poids de l'habitat social, qui représente 30 % des résidences principales, bloque ce processus (Pinçon ; Pinçon-Charlot, 2004). La *gentrification* de Belleville devrait rester limitée à la présence de populations à revenus moyens (voir tableau 1). Le quartier ressemble ainsi à une mosaïque où des rues préservées et « gentrifiées » jouxtent des secteurs rénovés avec une forte concentration de logements sociaux.

	Professions supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Chômage	Logements sociaux
Rues étudiées	35	26	25	14	15	10
Belleville	27	24	29	20	16	30
Paris	44	23	24	9	12	17

Tableau 1 - Caractéristiques socioprofessionnelles de la population active à Paris, à Belleville et dans les rues étudiées

La situation des rues étudiées a été approchée à partir du découpage en IRIS 2000 de l'INSEE. Les chiffres sont indiqués en % et sont issus du recensement de 1999.

LA GENTRIFICATION COMME PROCESSUS DE MUTATION URBAINE

Le retour à la rue apparaît peu dans la littérature sur la *gentrification*. Celle-ci propose deux grands schémas explicatifs, initialement opposés, mais qui sont ensuite apparus comme plutôt complémentaires (Bidou, 2003). Certains chercheurs mettent ainsi l'accent sur l'offre de logements et soulignent le bénéfice que les acteurs du marché immobilier peuvent retirer d'une revalorisation d'un quartier central délaissé (Smith, 2003). D'autres insistent plutôt sur l'évolution des pratiques et des demandes sociales (Ley, 2003 ; Florida, 2002). Ils soulignent l'intérêt croissant des classes moyennes pour les ressources culturelles et symboliques des centres urbains.

Certains des chercheurs de cette dernière tendance se sont penchés sur les transformations graduelles que subissent les quartiers populaires au fil de leur *gentrification*. Ceux-ci insistent beaucoup sur le rôle des artistes. Ces derniers sont considérés comme les initiateurs, voire comme les moteurs de la *gentrification* (Ley, 2003). Les artistes sont de fait parmi les premiers à emménager dans les quartiers populaires centraux et péri-centraux, puisque

beaucoup d'entre eux sont à la fois mal dotés en capitaux économiques et très attirés par les ressources culturelles des centres.

Or l'arrivée d'artistes paraît de nature à changer l'image d'un quartier. Tout d'abord, la présence de cette catégorie sociale garantit aux autres « gentrificateurs » un équilibre sociologique moins défavorable. Ensuite, et surtout, un quartier investi par les artistes acquiert un statut « branché » et devient progressivement plus attirant pour des personnes plus fortunées, tels que les enseignants du supérieur ou les cadres de la communication et de la publicité. La présence d'artistes permettrait donc une véritable transmutation symbolique. Elle serait au cœur de ce que Sharon Zukin appelle « l'infrastructure critique » de la *gentrification* (1991).

Les données statistiques sur l'évolution du peuplement des quartiers « gentrifiés » confèrent une indéniable validité à ce schéma (Ley, 2003). Au demeurant, ce mécanisme semble largement étranger à la conscience des « gentrificateurs ». Notre enquête suggère que la présence d'artistes intervient très peu, en tant que telle, dans le choix d'autres catégories d'emménager dans un quartier en *gentrification*. Les personnes rencontrées ont manifesté un intérêt très faible pour les activités des artistes voisins de leur domicile. Ceux-ci ont beau être très nombreux et dynamiques, rares sont les personnes qui ont considéré cette présence comme un atout de leur quartier. Les artistes sont relativement étrangers à leur vie quotidienne. Les personnes qui s'intéressent à l'art le font plutôt au travers du filtre d'une reconnaissance officielle, lorsqu'il est montré dans les musées. Ces derniers sont proches de Belleville, mais sont en dehors de ce quartier.

Ce rapport extrêmement distant aux artistes locaux apparaît très clairement dans les discours tenus sur les journées portes ouvertes organisées chaque année par l'association d'artistes de Belleville. Notre enquête n'a pas valeur de sondage, mais, parmi les personnes que nous avons rencontrées, rares sont celles qui profitent de ces journées pour visiter des ateliers. Quand elles le font, elles cherchent moins à découvrir des œuvres qu'à mieux connaître leur quartier et à visiter des lieux de vie. C'est moins le travail que l'atelier de l'artiste qui les intéresse.

En termes d'ambiance, les atouts de leur quartier mis en avant par les personnes rencontrées renvoient plutôt au retour à la rue. Ce constat ne vaut pas seulement pour Belleville : les premières enquêtes de Catherine Bidou, comme les travaux les plus récents, ont montré que les « gentrificateurs » construisent l'image positive de leur quartier autour de la double thématique de la convivialité et du mélange social (Bidou, 1984 ; Simon, 1995 ; *Urban Studies*, 2003). Ils mettent en valeur leur espace résidentiel en insistant, d'une part sur la vie sociale locale, d'autre part sur l'enrichissement personnel qu'apporte la mixité sociale. Ce sont précisément les arguments utilisés par l'une des plus grandes figures du retour à la rue, Jane Jacobs.



Cliché 1 - La villa de l'Ermitage

Cette rue est attenante à la rue de l'Ermitage (que l'on aperçoit à l'arrière-plan) et est l'une des plus recherchée du secteur par les « gentrificateurs ».

LA CONSTRUCTION SOCIALE DE L'ESPACE DES CLASSES MOYENNES URBAINES

Dans *The Death and Life of Great American Cities* (1961), Jane Jacobs dresse une véritable apologie de la rue, présentée comme la matrice de la sociabilité et de la culture urbaine. Cette apologie marque un tournant en ce qu'elle constitue l'une des critiques les plus décisives des utopies du premier xx^e siècle (qu'il s'agisse du modernisme corbuséen ou des cités-jardins). Aujourd'hui, cet ouvrage reste une référence majeure de l'urbanisme contemporain. Nombreux sont ceux qui reprennent les arguments de Jane Jacobs pour faire de la rue la forme par laquelle s'incarne la ville, du moins dans ce qu'elle peut avoir de positif pour la civilisation (Gourdon, 2001 ; Remy, 2004).

À travers la rue, Jane Jacobs oppose l'espace de l'urbanisme moderne, qu'elle juge froid et inhumain, aux villes traditionnelles, dont elle vante tant les stimulations apportées par les rencontres aléatoires que la chaleur et la convivialité. Elle souligne notamment le contraste entre la séparation des fonctions proposée par le modernisme et le mélange fonctionnel des rues, où le commerce se mêle à l'habitat et aux flux piétonniers. Elle relève également

que les trottoirs et les petits commerces des rues traditionnelles favorisent les rencontres entre les riverains.

Jane Jacobs a ce faisant largement contribué à la diffusion d'une image positive du quartier populaire ancien. Elle a participé à l'élaboration d'un répertoire de sens et de valeurs qui, partout à travers le monde, a favorisé l'emménagement de couches moyennes dans les quartiers populaires des centres urbains. Aujourd'hui, la figure médiatique incontournable de tout débat sur la *gentrification* qu'est devenue Richard Florida présente *The Death and Life of Great American Cities* comme l'une de ses principales sources d'inspiration (Florida, 2002) ; il y voit une description précise des principaux attraits des centres et un guide pour les municipalités désireuses d'attirer des populations plus aisées.

En réalité, le retour à la rue a offert un argumentaire opportun pour ceux qui devaient justifier leur emménagement dans des quartiers jusque-là délaissés, voire rejetés par les couches sociales aisées ou moyennes. Comme l'a montré Catherine Bidou (1984), les catégories moyennes qui ont émergé avec les Trente Glorieuses se sont heurtées à des difficultés pour trouver un espace urbain qui leur était propre : les quartiers populaires étaient inconfortables et les quartiers bourgeois traditionnels trop onéreux. Dans un premier temps, le périurbain a constitué l'espace privilégié de ces nouvelles couches sociales.

Un changement s'est toutefois rapidement amorcé. Schématiquement, après la phase d'accession au confort matériel qui a caractérisé les décennies de l'après-guerre, une partie des classes moyennes, et notamment les nouvelles générations, ont aspiré à d'autres satisfactions, centrées sur l'expression de soi et l'enrichissement personnel (Bourdin, 1984 ; Ley, 2003). Parallèlement, le style de vie étudiant, et le rapport à la ville auquel il est associé, s'est diffusé bien au-delà de la population étudiante, pourtant elle-même en forte croissance (Van Criekingen ; Decroly, 2003). Ainsi, pour une part significative des classes moyennes, la localisation périurbaine est apparue comme le choix d'individus matérialistes, plus concernés par leur confort matériel et familial que par les stimulations offertes par la vie en centre-ville. Ces individus à la recherche d'une localisation centrale se sont toutefois heurtés au même obstacle financier que celui qui avait conduit leurs aînés dans le périurbain. L'obstacle était d'autant plus important que le mouvement a été initié par des jeunes adultes et par la fraction intellectuelle des classes moyennes, et donc par des personnes mal pourvues en capitaux économiques. Pour ces personnes, le seul moyen d'habiter au centre était d'entrer dans les quartiers populaires jusque-là rejetés.

Il fallait toutefois que ce choix soit mentalement envisageable et publiquement justifiable. Les couches populaires n'ont guère à expliquer leur présence dans un quartier populaire. Ce n'est pas le cas des catégories intermédiaires, dont la présence dans un tel environnement est plus incon-

grue. Il leur faut régulièrement se justifier devant des membres de leur famille ou devant ceux de leurs amis qui habitent un environnement plus conforme à leur catégorie sociale. Cette justification est d'autant plus nécessaire que le choix d'un quartier populaire fait peser (ou peut-être devrait-on dire aujourd'hui faisait peser) le stigmate de la contrainte économique.

Ce stigmate initial explique sans doute pourquoi les artistes, et plus largement les catégories sociales proches du monde de la création, sont surreprésentés parmi les pionniers de la *gentrification*. La bohème jouit en effet d'un certain prestige dans ces milieux : l'absence de capital économique est un signe de pureté intellectuelle, une preuve du refus de toute compromission avec les exigences du marché (Bourdieu, 1992).

Mais la bohème a ses limites, y compris chez les artistes, et le discours véhiculé par le retour à la rue l'a utilement suppléée. Il a permis de justifier la présence des classes moyennes dans les quartiers populaires en mettant en avant des facteurs d'attraction tels que la convivialité, la solidarité sociale ou encore les stimulations provoquées par le mélange social et la confrontation à l'altérité.

LA RUE COMME PAYSAGE HUMAIN

Pour parler comme Pierre Bourdieu, les « gentrificateurs » semblent faire de nécessité vertu. En donnant une valeur positive au paysage et à l'ambiance des quartiers populaires, ils transmutent un choix relativement contraint en un choix volontaire. L'opportunisme paraît d'autant plus évident que, si certaines personnes rencontrées paraissent sincèrement à l'aise dans l'ambiance bellevalloise, beaucoup avouent facilement qu'elles auraient volontiers résidé dans un quartier moins populaire et qu'elles vivent là simplement parce que le marché immobilier ne leur a pas laissé d'autres choix.

De nombreux sociologues ont effectivement souligné le décalage entre l'image villageoise mise en avant par les « gentrificateurs » et la réalité de leurs engagements locaux (Bidou, 1984 ; Baudin et Dupuy, 2001). Alors que, pour les couches populaires, la rue est souvent un espace où l'on vit, pour les classes moyennes, la rue est avant tout un espace que l'on traverse (Charmes, 2003). Pour ces dernières, la sociabilité des couches populaires est plus un spectacle que l'on regarde qu'une scène sur laquelle se déroule une comédie à laquelle on prend part (Bidou, 1984). En réalité, en mettant l'accent sur la convivialité et le mélange social des rues des quartiers populaires, le retour à la rue a avant tout mis en valeur un paysage humain, paysage que les classes moyennes peuvent d'autant plus aisément apprécier que la dureté de la vie quotidienne de ses protagonistes ne les concerne guère.

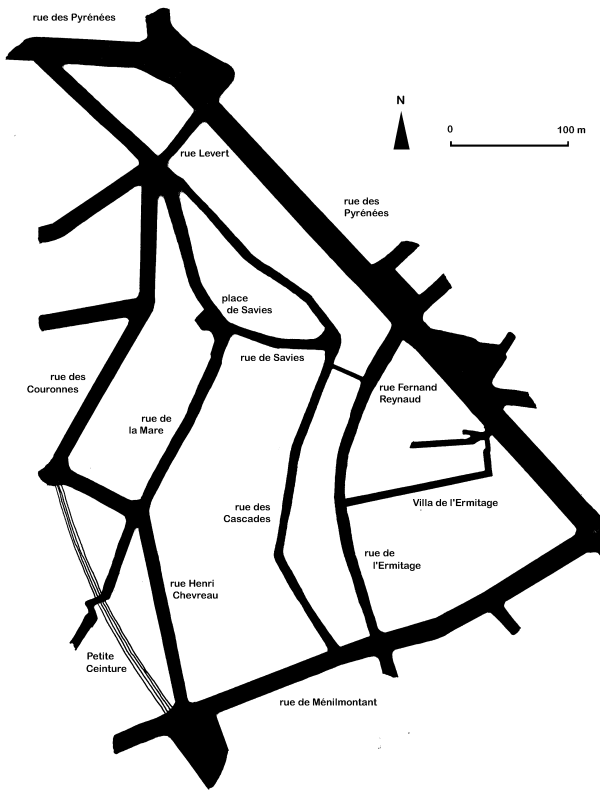
Dans le prolongement de ce constat, certains sociologues vont jusqu'à dire que les « gentrificateurs » vivent dans une « bulle » imperméable aux

échanges avec les couches populaires (Butler, 2003). La tolérance des « gentrificateurs » pour le mode de vie des couches populaires atteint de fait très vite ses limites, notamment chez ceux qui ont été les plus contraints par le marché immobilier. L'animation et la chaleur humaine des quartiers populaires ne sont appréciées que tant qu'elles se limitent à une présence humaine autour des boutiques et des étals et à des discussions entre adultes dans la rue. Les autres usages sont loin d'être tous tolérés. Les jeunes qui traînent dans la rue sont particulièrement stigmatisés. Ils suscitent fréquemment un sentiment d'insécurité, voire un mal-être.

Les décalages se révèlent avec une acuité particulière à propos de l'éducation des enfants. À Belleville comme dans de nombreux autres quartiers de ce type (Butler, 2003), les classes moyennes demandent fréquemment une dérogation à la carte scolaire ou ont recours aux services du privé. Elles ne changent véritablement de comportement que quand elles deviennent assez nombreuses pour s'immiscer dans la gestion de l'école et imposer leurs normes.

L'ambiguïté des relations entre les discours et les pratiques apparaît également à propos des mutations dont participe la *gentrification*. En effet, les « gentrificateurs » sont souvent conscients que leur présence pousse les moins aisés vers des localisations périphériques et contribue à détruire l'ambiance de quartier populaire qu'ils valorisent. Mais l'idéologie de la mixité sociale les aide grandement à surmonter cette contradiction. La valorisation du frottement et du mélange permet en effet d'euphémiser les transformations qu'ils observent : les « gentrificateurs » peuvent toujours se rassurer en se disant que leur présence sert la cause de la mixité sociale.

Ce n'est ainsi pas un hasard si le mythe d'un Belleville creuset de l'intégration sociale et lieu de côtoiement pacifique des différentes couches sociales est avant tout diffusé par les « gentrificateurs » (Simon, 1995). Auparavant, les Bellevillois mettaient plus volontiers en avant l'image d'un bastion populaire, haut lieu de la résistance contre la bourgeoisie, avec notamment l'épisode dramatique de la Commune de Paris (Morier, 1994). S'il y avait une mixité, elle était plutôt constituée par un mélange de nationalités.



Carte 2 - Les deux rues étudiées et les rues attenantes

L'épaisseur du trait correspond à la largeur réelle des voies. Les deux principales rues passantes et commerçantes du secteur sont la rue des Pyrénées et la rue de Ménilmontant

LA RUE COMME LIEU DE PRÉPARATION À L'EXPÉRIENCE URBAINE

On ne saurait toutefois réduire la valorisation des ambiances populaires à une sorte de superstructure idéologique servant seulement à habiller des contraintes économiques. L'enthousiasme avec lequel certains « gentrificateurs » mettent en avant la convivialité et l'ambiance villageoise de leur quartier est trop grand pour n'être que de circonstance. Certes, leurs pratiques quotidiennes les éloignent radicalement des couches populaires. Mais les « gentrificateurs » ne sont pas indifférents à l'animation que ces dernières donnent aux rues. En réalité, le spectacle de la convivialité les rassure face aux vertiges de la vie urbaine.

La confrontation permanente avec l'altérité, avec des codes de comportement différents et mal maîtrisés, impose de maintenir des bases de stabilité psychologique, pour ne pas dire de sécurité ontologique, comme le propose Anthony Giddens (1991). Les citoyens doivent être rassurés sur leur existence

sociale et sur la bienveillance du monde environnant. De ce point de vue, quelques signes de sympathie échangés entre voisins soulagent la tension imposée par la vie urbaine. Plusieurs « gentrificateurs » nous ont ainsi parlé avec un bonheur évident des quelques échanges qu'ils ont régulièrement avec des personnes qu'ils croisent dans leur rue. Même un simple signe de tête, un bonjour susurré, suffisent à donner le sentiment d'être un habitant et non un simple passant.

L'avantage de la rue populaire, où une sociabilité chaude est mise en scène, est qu'elle permet d'étendre à des anonymes ce sentiment de confiance en autrui. Si tout le monde semble capable de manifester de l'attention et de porter assistance si besoin est, l'environnement humain est largement anonyme. Même si certains visages sont connus, les passants sont très majoritairement inconnus. Cela concerne particulièrement les rues commerçantes animées dont Jane Jacobs a fait l'apologie, mais cela vaut également pour les rues résidentielles que nous avons étudiées.

Ce mélange de convivialité et d'anonymat fait que, pour ses riverains, la rue peut être un espace d'intermédiation entre le familier et l'inconnu. Les échanges de signes de reconnaissance peuvent être très peu nombreux, la simple reconnaissance visuelle peut elle-même concerner un nombre très limité de personnes, il n'empêche, cela actualise une ambiance générale de convivialité. Pour ténus qu'ils soient, ces signes permettent au sentiment d'être en terrain fiable, de s'étendre à des anonymes. Les personnes qui composent la toile de fond des déambulations quotidiennes peuvent bénéficier dans leur ensemble du sentiment de sécurité créé par le croisement régulier de figures familières. Pour peu que des incivilités ne viennent pas troubler l'équilibre qui s'élabore ainsi autour du lien d'habitation, la rue résidentielle peut être un lieu de préparation psychologique à l'expérience de l'espace public urbain.

On comprend alors mieux pourquoi Jane Jacobs a fait simultanément de la rue un espace de sociabilité chaude et un espace de confrontation à l'aléatoire et à l'anonymat. On pourrait voir là une contradiction, tant est établie l'opposition entre l'interconnaissance des quartiers populaires et l'anonymat des espaces publics ⁵. La contradiction est cependant plus conceptuelle qu'empirique. En réalité, les représentations mentales construites avec le retour à la rue ont permis de réduire le coût psychologique de l'expérience de la vie urbaine. La rue a pu devenir la forme privilégiée autour de laquelle s'est élaborée une image favorable de la ville, où les expériences rendues possibles par l'anonymat n'éliminaient pas la chaleur des liens sociaux concrets. Pour les classes moyennes, les rues des quartiers populaires se sont

5. Comme l'illustrent les ouvrages de synthèse de Lyn Lofland (1998) ou d'Ali Madanipour (2003), cette dichotomie continue de faire référence pour la sociologie urbaine.

avérées particulièrement adaptées à ce mariage : les pratiques y sont apparues à la fois conviviales et exotiques.

UN REGARD PAYSAGER QUI RÉÉVALUE LES FAUBOURGS

Le retour à la rue ne s'est pas seulement incarné par la revalorisation d'un paysage humain, il s'est aussi traduit par une remise à l'honneur des règles d'urbanisme traditionnelles. En France, ce volet paysager du retour à la rue a pris appui sur l'école typo-morphologique, dont le manifeste est un ouvrage d'Aldo Rossi paru en 1966 : *L'architecture de la ville*. La ville traditionnelle n'y apparaît plus seulement comme le reliquat d'un passé dont il faut conserver les traces les plus significatives, elle est aussi porteuse d'enseignements fondamentaux sur les normes et les règles d'urbanisation. C'est ainsi qu'après la parenthèse de l'urbanisme moderne, la parcelle, l'îlot et surtout la rue sont redevenus les maîtres mots de l'architecture et de l'urbanisme (Panerai et Mangin, 1999). Ils le sont encore aujourd'hui et inspirent la quasi-totalité des règlements d'urbanisme des centres urbains français.

La rue a bénéficié d'une reconnaissance particulière, car elle est au fondement de l'organisation de la ville traditionnelle : elle dicte tout autant l'orientation et l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres que leur hauteur, généralement limitée à proportion de la largeur de la rue. Ainsi, pour le promeneur, le paysage urbain traditionnel est essentiellement un paysage viaire, assez ouvert dans les boulevards, plutôt étroit dans les rues résidentielles ou anciennes.

Cette reconnaissance des principes organisateurs de la ville traditionnelle, et plus particulièrement du rôle de la rue, a renforcé la légitimité savante du paysage viaire. Ce faisant, elle a accru l'étendue des espaces centraux dotés d'une valeur culturelle reconnue. Cela n'est pas anodin : si la reconnaissance de la valeur de l'architecture historique a permis de justifier la présence de « gentrificateurs » dans des quartiers anciens délaissés, comme le Marais à Paris, ou comme le Vieux Lyon, cette revalorisation culturelle n'a concerné que des secteurs trop limités par rapport à l'ampleur du mouvement d'expansion des classes moyennes et aisées au sein des centres urbains.

Le retour à la rue a alors opportunément étendu la portée de la reconnaissance savante des quartiers anciens à ceux qui ne possédaient pas de bâtiments à l'architecture remarquable. Cela a concerné des centres de petites villes ou des faubourgs populaires ⁶. Même si ces derniers n'offrent pas au

6. Une bonne illustration de ce nouveau regard est donnée par l'article rédigé par Jean-Louis Subileau dans le numéro de *Paris projet* destiné à présenter et à justifier le plan d'occupation des sols de Paris qui sera approuvé en 1977 (Subileau, 1974). Le dossier « Quartiers anciens, approches nouvelles » de cette même revue donne une illustration plus récente de ce regard paysager (*Paris projet*, 1998).

regard du promeneur des paysages architecturaux exceptionnels, ils se sont constitués suivant les règles ancestrales que l'urbanisme des CIAM avait bafouées. Si les bâtiments sont sans intérêt particulier, leur organisation d'ensemble est celle de la ville traditionnelle.



Cliché 2 - Rue des Cascades

Une vue dont le pittoresque explique en partie l'intérêt porté au secteur par l'administration parisienne et par Antoine Grumbach.

DES RÈGLES PAYSAGÈRES

ET DES POLITIQUES PUBLIQUES FAVORABLES À LA GENTRIFICATION

Le retour à la rue a également consacré le principe d'une évolution organique de la ville, parcelle par parcelle. Cette politique des petits pas, en rupture avec la table rase prônée par l'urbanisme moderne, s'est avérée plus en phase avec les ressources économiques des « gentrificateurs », et notamment des pionniers. Plutôt qu'un logement neuf issu d'une rénovation, ceux-ci pouvaient acquérir à bas prix un appartement ou un local délabré qu'ils pouvaient retaper progressivement, avec l'espoir d'une substantielle plus-value. Il s'agit là d'un point important. De nombreuses études de la *gentrification* soulignent le poids de l'engagement personnel des « gentrificateurs » dans la réhabilitation de leur logement, particulièrement dans la phase initiale du processus (*Urban Studies*, 2003).

Ainsi, de même que les premières étapes de la *gentrification* des centres historiques ont été soutenues par les politiques de préservation du patrimoine mises en place dans le sillage de la loi Malraux de 1962 (Bourdin, 1984), les politiques paysagères inspirées par le retour à la rue ont favorisé l'extension de la *gentrification* aux quartiers anciens peu pourvus en bâtiments de grande valeur architecturale. Ces politiques ont été d'autant plus efficaces qu'elles ont été complétées par diverses mesures, telles que les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou les périmètres de restauration immobilière (PRI), visant à l'éradication de l'habitat insalubre et à la normalisation des quartiers populaires. Elles ont également bénéficié du renfort des acteurs du marché immobilier, attirés par la plus-value que laissaient espérer des quartiers sous-valorisés par rapport à leur localisation (Smith, 2003).

La correspondance entre la *gentrification* et la politique paysagère mise en œuvre à Paris à partir des années 1970 apparaît particulièrement clairement à Belleville. Les deux rues que nous avons étudiées font partie des zones faubouriennes dont le caractère pittoresque particulièrement marqué avait retenu l'attention des architectes et des urbanistes qui ont mis en œuvre le retour à la rue dans la capitale française (Subileau, 1974). Ces deux rues ont ainsi bénéficié d'un traitement particulier, avec notamment un repérage par Antoine Grumbach de l'ensemble des immeubles qui pouvaient être réhabilités et échapper à la rénovation. Aujourd'hui, il est manifeste que le secteur desservi par les rues des Cascades et de l'Ermitage est l'un de ceux qui, à Belleville, a subi la *gentrification* la plus nette. C'est en tout cas, d'après l'INSEE, le secteur du quartier où la concentration de populations ayant un emploi supérieur est la plus forte.

Certes, les rénovations menées suivant les principes de l'urbanisme moderne visaient à créer un espace *a priori* adapté aux exigences des classes moyennes. Mieux, comme l'ont montré les opérations d'urbanisme parisiennes des années 1980 et 1990, il était possible de mener des rénovations massives tout en produisant un paysage d'allure traditionnelle. Mais beaucoup de « gentrificateurs » acceptaient mal l'idée de s'installer sur les décombres des quartiers populaires. La mauvaise conscience guettait, d'autant que les populations pionnières de la *gentrification* sont plutôt ancrées à gauche. À Belleville, la défense des plus démunis a constitué un thème fortement mobilisateur dans la résistance des associations de quartier face aux projets municipaux de démolition et de reconstruction (Lidgi, 2001).

Il n'en reste pas moins que, soutenues entre autres par le retour à la rue, les classes moyennes expulsent progressivement les ménages populaires hors de Belleville. Le mouvement est lent, mais il est efficace. D'ailleurs, au-delà de la surface des engagements militants, la plupart des « gentrificateurs » s'avèrent modérément déterminés à défendre la présence des couches populaires dans les centres. Les mouvements de défense et les mobilisations locales

contre les rénovations et les projets immobiliers (nombreux à Belleville jusque dans les années 1990) ont d'abord été motivés par des intérêts particuliers. Pour la plupart des personnes qui ont versé une cotisation aux associations ou qui ont signé des pétitions, il s'agissait surtout de préserver une vue ou d'éviter un chantier qui menaçait d'ébranler les fondations de leur immeuble.

Certes, on ne peut guère mettre en doute la sincérité des militants les plus engagés dans la défense des populations démunies (Simon, 1995 ; Cefai et Lafaye, 2001). Mais, par leur engagement, ces militants ont surtout donné une façade acceptable à des revendications plus égoïstes. Disposant à présent d'un certain recul par rapport aux grandes mobilisations bellevilloises des années 1990, plusieurs responsables associatifs nous ont fait part de leur découragement. Une fois que les projets immobiliers ont été soit supprimés, soit amendés, la participation des habitants s'est fortement réduite. Les problèmes sociaux ne se sont pourtant pas évanouis, simplement ils se révèlent n'avoir été que des prétextes.



Cliché 3 - Rue de l'Ermitage

LES PAYSAGES DU POUVOIR

Cette étroite association entre des politiques paysagères et des mutations sociologiques évoque la notion de « paysages du pouvoir » proposée par

Sharon Zukin (1991). D'autres éléments de notre enquête confirment l'importance et la validité de cette correspondance. Cette dernière se lit notamment dans le rapport que les habitants entretiennent avec les mutations du paysage de leur rue. Leurs discours s'entremêlent en effet avec des considérations éthiques sur les transformations sociales en cours et sur les forces sociales qui en sont les moteurs.

Pour les plus anciens, souvent peu fortunés, les mutations du cadre bâti sont lues sous le signe de la disparition du monde dans lequel ils ont vécu. Celui-ci semble s'enfouir toujours plus profond dans la mémoire collective et le paysage urbain apparaît comme progressivement grignoté par des forces qui sont hors de leur contrôle (municipalité, promoteurs...). Que de nombreux bâtiments aient traversé les décennies ne change rien : leurs usages ont disparu.

Certains « gentrificateurs » se veulent solidaires de cette position. Pour les plus engagés à gauche notamment, la disparition des anciennes bâtisses et les réhabilitations prouvent la volonté délibérée des instances municipales de chasser les pauvres de Paris ou du moins leur faible mobilisation contre la spéculation immobilière. Ces considérations discordent évidemment avec leur position de « gentrificateurs ». Ceux qui sont mieux dotés en capitaux culturels qu'en capitaux économiques réduisent cette dissonance en se mettant à distance des plus aisés. La figure du « bourgeois bohème » (dénommé bobo) est dans ce cas un repoussoir commode.

D'autres « gentrificateurs » voient à l'inverse les évolutions du cadre bâti d'un oeil plutôt positif. Leurs commentaires sont alors souvent une manière indirecte de dire leur satisfaction devant l'évolution sociale du quartier. Évoquer les maisons retapées et les façades ravalées est une manière de dire une mise au propre qui n'est pas seulement paysagère. Les acteurs qui appuient les mutations sociales du quartier sont clairement leurs alliés. Cette position s'observe particulièrement parmi ceux que Patrick Simon appelle les « transplantés » (1995), c'est-à-dire ceux qui habitent à Belleville essentiellement parce qu'on leur y a attribué un logement social ou en raison du bas niveau des loyers.

Le paysage du pouvoir apparaît également au travers du type de bâti dans lequel réside les couches populaires. Ces dernières sont surreprésentées dans les secteurs complètement remodelés, et plus particulièrement dans ceux qui l'ont été suivant les principes de l'urbanisme moderne ⁷. Ce lien entre pay-

7. L'INSEE a divisé le quartier de Belleville en 14 secteurs (dits IRIS 2000). Parmi ces derniers, les quatre où la présence cumulée des ouvriers et des employés est la plus forte sont les plus marqués par les démolitions et reconstructions des années 1960 à 1980. Ce sont aussi ceux où la concentration de logements sociaux est la plus forte. Il s'agit de la « cité » Piat/Envierges, des Hauts de Belleville, du secteur Couronnes et de la ZAC Bisson/Pali-Kao. Ce dernier aménagement a été réalisé dans les années 1980, mais les trois premiers ont suivi les principes de l'urbanisme moderne (les plus fortes concentrations d'ouvriers demeurent toutefois dans les derniers secteurs anciens dégradés).

sage social et paysage spatial n'est certes pas systématique. Il l'est d'autant moins que certains grands ensembles ont toujours été bourgeoisement occupés et que tous les logements sociaux n'ont pas été construits pendant la vague moderniste. Mais les médias ne s'embarrassent pas de ces détails et, dans les représentations collectives, l'urbanisme moderne est étroitement associé à la pauvreté et aux problèmes sociaux.

Au travers de cette opposition entre des secteurs paupérisés dont l'architecture évoque les grands ensembles et des rues traditionnelles plutôt aisées, le paysage spatial s'associe au plus profond des mentalités au paysage social (Zukin, 1991). Un adolescent noir que nous avons rencontré a très clairement exprimé cette violence symbolique. Il réside rue des Cascades dans un immeuble de logements sociaux réalisé par Antoine Grumbach. Pourtant, sa couleur et sa tenue vestimentaire le classent parmi les occupants naturels de ce qu'il est aujourd'hui convenu d'appeler les « cités ». Ainsi, lors des contrôles d'identité auxquels il est fréquemment soumis, les policiers l'interrogent régulièrement sur sa « cité ». Cela l'exaspère profondément, ainsi que l'indique la réponse qu'il leur fait : « J'habite pas dans une cité, j'habite dans une rue, c'est simplement ce que je leur dis et, à chaque fois, ils s'énervent, mais bon... » La réponse montre bien à quel point les stigmates sociaux portés par l'image de la cité sont intériorisés par ceux-là mêmes dont on pourrait attendre un contre-feu : habiter une rue est aux yeux de notre interlocuteur le signe d'une position sociale supérieure à ceux qui vivent dans des cités. L'assimilation au monde de la cité qui est opérée par les policiers est vécue comme un acte indu d'infériorisation.

Mais, et c'est presque un paradoxe, cette stigmatisation favorise le maintien des populations démunies dans les quartiers centraux et péri-centraux. À Belleville, ce sont surtout les logements sociaux et les cités qui maintiennent une atmosphère populaire. Dans le cas des ensembles hérités de l'ère moderniste, ce rôle ne découle pas simplement de leur peuplement, mais aussi de leur effet repoussoir : pour les candidats à l'emménagement dans un logement du secteur privé, les cités sont les signes les plus visibles d'une présence encore forte et durable des couches populaires.

Certes, les populations qui occupent les logements sociaux sont plutôt plus fortunées que celles qui occupaient les taudis détruits et les plus fortes concentrations d'ouvriers ne se trouvent pas dans les secteurs où il y a le plus de logements sociaux. Mais tout laisse à penser que cette situation est temporaire et qu'à l'avenir, seuls les secteurs de logements sociaux constitueront des poches de résistance à la *gentrification* (Pinçon, Pinçon-Charlot, 2004). Ce sont les quelques secteurs où la proportion de logements sociaux dépasse 50 % ou 60 % qui permettront à Belleville de conserver un caractère populaire.

CONCLUSION : VERS UNE INVERSION DES SIGNES PAYSAGERS ?

Dans les décennies qui ont suivi les années 1960, le regard dominant sur la ville a été orienté par le retour à la rue et, comme on vient de le voir, ce regard est étroitement lié à l'évolution urbaine majeure de cette période : l'investissement des centres et des faubourgs par les classes moyennes et aisées. Le double volet, paysager et social, du retour à la rue a constitué un système de sens et de valeurs qui a soutenu la *gentrification*. Les catégories populaires étaient censées être les premières bénéficiaires des politiques mises en place. En réalité, elles en ont été les premières victimes.

Le retour à la rue n'est certes pas une condition nécessaire de la *gentrification*. Il n'est pas non plus une condition suffisante : certains quartiers populaires résistent au changement social, par exemple parce que la métropole dans laquelle ils se trouvent n'a pas donné naissance aux couches moyennes « gentrifieuses », ou parce que la menace d'une rénovation bloque tout investissement dans la réhabilitation des logements⁸. Les configurations des voies urbaines sont par ailleurs très diverses et toutes ne répondent pas aussi bien aux attentes des « gentrificateurs » que la rue des Cascades et la rue de l'Ermitage. Ces restrictions n'empêchent cependant pas que le retour à la rue ait été et reste un support idéologique important de la *gentrification*.

Ce constat illustre un mécanisme plus général. Jacques Lucan (1998) a souligné à quel point le regard que l'on porte sur une ville est associé à une manière de l'investir et d'agir sur elle. Le regard hygiéniste a ainsi concordé avec la politique de résorption de l'habitat insalubre. Il a été prolongé en cela par le regard moderniste, qui a également coïncidé avec des politiques de rénovation et d'adaptation de la voiture à la ville. Avant cela, si l'on en croît Henri Bresler, l'annexion par le baron Haussmann des faubourgs de Paris a étrangement correspondu à la construction d'une image « pittoresque » de la banlieue d'alors par les romanciers, les peintres et les graveurs (Bresler, 1996).

Il ne faudrait toutefois pas conclure de ce constat que la rue n'est qu'un objet idéologique, seulement destiné à servir les intérêts des couches moyennes dans leur lutte pour la proximité du centre. La rue offre des ressources spécifiques pour la vie urbaine (Gourdon, 2001 ; Remy, 2004). Elle est par exemple plus adaptée que les espaces libres des grands ensembles au mélange fonctionnel. Elle entraîne en effet une canalisation des flux piétonniers et assure ainsi une meilleure chalandise aux commerces de proximité. Cette canalisation des flux permet également une meilleure reconnaissance visuelle entre les riverains, ce qui favorise entre autres un meilleur contrôle collectif de l'espace.

8. Ce qui a longtemps été le cas dans le Bas Belleville.

Mais, si les qualifications morphologiques de l'espace urbain offrent des ressources pour l'action (en même temps qu'elles la contraignent), elles ne déterminent pas les comportements. Comme on le sait depuis les travaux pionniers de Kevin Lynch (1960) et, dans un autre registre, de Raymond Ledrut (1968), la relation entre le spatial et le social passe par le biais d'images construites par la société. De ce point de vue, cet article montre clairement que le pouvoir de la rue ne provient pas seulement des ressources qu'elle offre aux passants et aux riverains, mais aussi de l'image qu'elle véhicule. Cette image est d'autant plus évocatrice qu'elle s'oppose nettement à celle de grands ensembles.

D'autres regards pourraient toutefois, dans les années qui viennent, conduire à une inversion des signes paysagers. L'importance du pittoresque des rues populaires pourrait notamment refluer devant des valeurs architecturales et paysagères plus « modernes ». Une double évolution pousse dans ce sens. La légitimation culturelle du parc immobilier des années 1950 à 1970 est ainsi en cours. Si ces immeubles et les paysages qu'ils dessinent sont encore loin d'avoir la faveur du grand public, leur revalorisation paysagère est à l'œuvre chez les spécialistes. Les architectes sont de plus en plus nombreux à se mobiliser pour la défense des réalisations de cette période menacées de destruction. L'évolution des normes esthétiques de la photographie contemporaine est un autre signe avant-coureur. Les clichés de plus en plus renommés de Gabriele Basilico font par exemple la part belle à l'architecture moderne (*Mutations*, 2000). Même si le regard de leur auteur se veut en partie critique, ces photographies participent d'une mutation des normes esthétiques dans un sens défavorable à la ville du passé et à la mise en contexte de l'architecture voulue par la typo-morphologie. Il est ainsi significatif que Gabriele Basilico ait été associé à une grande exposition organisée à Bordeaux autour de Rem Koolhaas, connu pour son mot d'ordre « *fuck the context* » (*Mutations*, 2000).

Parallèlement, les images de vitalité et d'animation urbaine propres aux quartiers populaires sont de plus en plus fréquemment associées à la figure des grands ensembles et des cités. Il est du reste devenu courant de parler de ces derniers en disant « les quartiers ». Peut-être les cités connaîtront-elles un jour l'inversion de regard qu'ont connu les « villages urbains » populaires qui, dans les années 1950 et 1960, étaient rasés ou menacés de l'être et qui, aujourd'hui, sont très recherchés des « gentrificateurs ». Le principal obstacle à ce changement pourrait être la forte proportion de logements sociaux dans le parc des années 1950 et 1960. Mais d'une part les politiques d'attribution des logements ne sont pas toujours défavorables aux pionniers de la *gentrification*, d'autre part les bailleurs commencent à mettre une partie de leur patrimoine sur le marché.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BAUDIN, G. ; DUPUY, S. 2001. « Le village ambigu. Des voisins de la ville », *Les Annales de la recherche urbaine* n° 90, p. 77-84.
- BERGER, M. 2004. *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclairée ?*, Paris, Éditions du CNRS.
- BIDOU, C. 1984. *Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, PUF.
- BIDOU, C. (sous la dir. de) 2003. *Retours en ville. Des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes et Cie.
- BOURDIEU, P. 1998 [1992]. *Les règles de l'art. Genèse et structure du champ littéraire*, Paris, Le Seuil.
- BOURDIN, A. 1984. *Le patrimoine réinventé*, Paris, PUF.
- BRESLER, H. 1996. « Découverte moderne. Le pittoresque envahit la ville », dans J. Lucan (sous la dir. de), *Paris des faubourgs. Formation, transformation*, Paris, Pavillon de l'Arsenal, Picard, p. 148-159.
- BUTLER, T. 2003. « Living in the bubble : Gentrification and its "others" in north London », *Urban Studies* vol. 40, n° 12, novembre, p. 2469-2486.
- CEFAÏ, D. ; LAFAYE, C. 2001. « Lieux et moments d'une mobilisation collective. Le cas d'une association de quartier », dans D. Cefaï ; D. Trom (sous la dir. de), *Les formes de l'action collective. Mobilisations dans les arènes publiques*, Paris, Éditions de l'EHESS, p. 195-228.
- CHARMES, E. 2003. *Le retour à la rue : entre paysage et usages. Rue des Cascades et rue de l'Ermitage*, Belleville, Paris, rapport de recherche pour le ministère de l'Écologie et du développement durable, programme « politiques publiques et paysages », ARDU.
- FLORIDA, R. 2002. *The Rise of the Creative Class : and how it's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, New York, Basic Books.
- GIDDENS, A. 1991. *Modernity and Self-Identity. Self and Society in the Late Modern Age*, Cambridge, Polity.
- GOURDON, J-L. 2001. *La rue. Essai sur l'économie de la forme urbaine*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube.
- GUILLERME, A. (sous la dir. de) 1987. *La rue n'est pas une route*, Colloque européen du laboratoire Théorie des mutations urbaines, Paris.
- HAJER, M. ; REIJNDORP, A. 2001. *In Search of New Public Domain*, Rotterdam, Naï Publishers.
- JACOBS, J. 1994 [1961]. *The Death and Life of Great American Cities*, Penguin Books.
- KOLTIRINE, R. 2003. *Règlements et formes urbaines. Études comparatives*, Paris, Atelier parisien d'urbanisme.
- LEDROUT, R. 1968. *L'espace social de la ville, problèmes de sociologie appliquée à l'aménagement urbain*, Paris, Anthropos.
- LEY, D. 2003. « Artists, aestheticisation and the field of gentrification », *Urban Studies* vol. 40, n° 12, novembre, p. 2527-2544.
- LIDGI, S. 2001. *Paris gouvernance ou les malices des politiques urbaines (J. Chirac/J. Tibéri)*, Paris, L'Harmattan.

-
- LOFLAND, L.H. 1998. *The Public Realm. Exploring the City's Quintessential Territory*, New York, Aldine de Gruyter.
- LYNCH, K. 1960. *The Image of the City*, Cambridge, Massachusetts Institute of Technology Press.
- LUCAN, J. 1998. « Généalogie du regard sur Paris », *Paris Projet* n° 32-33, p. 20-41.
- MADANIPOUR, A. 2003. *Public and Private Spaces of the City*, Londres, Routledge.
- MORIER, F. (sous la dir. de) 1994. *Belleville, Belleville. Visages d'une planète*, Paris, Créaphis.
- Mutations*. 2000. Catalogue de l'exposition, Bordeaux, Arc en Rêve, Centre d'architecture.
- PANERAI, P. ; MANGIN, D. 1999, *Projet urbain*, Marseille, Éditions parenthèses.
- Paris Projet*. 1998. dossier « Quartiers anciens, approches nouvelles », n° 31-32.
- PINCON, M. ; PINCON-CHARLOT, M. 2004. *Sociologie de Paris*, Paris, La Découverte.
- REMY, J. 2004. « La rue et la gare : quel devenir pour la ville ? », *Espaces et sociétés* n° 113-114, p. 261-276.
- ROSSI, A. 2001 [1966]. *L'architecture de la ville*, Gollion, InFolio éditions.
- SIMON, P. 1995. « La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation, Belleville, Paris XX^e », *Cahiers internationaux de sociologie*, n° 98, janvier-juin, p. 161-190.
- SMITH, N. 2003. « La *gentrification* généralisée. D'une anomalie locale à la "régénération" urbaine comme stratégie urbaine globale », dans C. Bidou (sous la dir. de), *Retours en ville. Des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes et Cie, p. 45-72.
- SUBILEAU, J.-L. 1974. « Le règlement du POS et le paysage de Paris », *Paris projet* n° 13-14, p. 4-89.
- THIBAUD, J.-P. 2001. « La méthode des parcours commentés », dans M. Grosjean, J.-P. Thibaud (sous la dir. de), *L'espace urbain en méthodes*, Marseille, Éditions Parenthèses, p. 79-99.
- Urban Studies*. 2003. numéro spécial sur la *gentrification*, vol. 40, n° 12, novembre.
- VAN CRIEKENGEN, M. ; DECROLY, J.-M. 2003. « Revisiting the diversity of gentrification. Neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal », *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, novembre, p. 2451-2468.
- ZUKIN, S. 1991. *Landscapes of Power. From Detroit to Disney World*, Berkeley, University of California Press.