

Logement social à la parisienne

un rôle décisif dans la sélection sociale croissante. Dès les années 1960, bien plus que le déclin des emplois ouvriers, c'est la construction massive de logements sociaux en banlieue qui a entraîné le départ d'une partie des classes populaires du centre. A la fin des années 1970, plusieurs opérations publiques lancent la revalorisation des arrondissements centraux de la rive droite, comme l'achèvement de la rénovation des Halles avec la création d'une gare de RER reliée au nouveau pôle d'emploi de la Défense, ou la réhabilitation du Marais, ancien quartier aristocratique de la Renaissance devenu populaire au XIX^e siècle. Dans le même temps, les opérations de démolition-reconstruction menées par l'Etat jusqu'en 1977, en partenariat avec des entreprises privées, remplacent l'habitat populaire ancien par des tours et des barres de logements privés et sociaux. Les luttes urbaines qui se développent à l'époque s'opposent à ce qu'on appelle alors la « rénovation-déportation ».

EN 1977, Paris retrouve un maire et des compétences en urbanisme : la politique de rénovation est réorientée vers un urbanisme respectueux de la trame urbaine et des gabarits initiaux. On continue de démolir et de reconstruire, mais cette fois pour créer principalement des équipements et des logements publics, sociaux ou intermédiaires, dans le cadre du plan-programme de l'Est parisien de 1983. Cette politique a des effets sociaux paradoxaux : d'un côté, elle poursuit l'éviction des anciens habitants, et les logements publics intermédiaires contribuent à attirer des ménages des classes moyennes et supérieures ; de l'autre, les rénovations ont favorisé l'extension du parc social et plusieurs quartiers

concernés sont restés populaires, relevant même aujourd'hui de la politique de la ville (1). Les opérations de rénovation n'ont donc pas accompagné clairement la gentrification. En entraînant la destruction du bâti ancien, elles ont même rencontré l'opposition des premiers « gentrificateurs » (2), notamment à Belleville (3), préoccupés par la sauvegarde du patrimoine architectural et de leur bien immobilier.

Dans les années 1980, c'est en effet l'initiative privée – des ménages acquérant un logement, rejoints ensuite par des promoteurs immobiliers pratiquant la vente à la découpe après travaux – qui est le moteur de ce mouvement. Appartenant au quart des ménages les plus riches d'Ile-de-France, les gentrificateurs parisiens sont proches de la quarantaine quand ils achètent un logement pour le réhabiliter avant d'y habiter. Il n'est pas rare qu'ils renouvellent cette opération plusieurs fois, suivant l'évolution de leur vie familiale et au gré des opportunités immobilières. « Nous avons choisi d'être propriétaires, même si c'était au départ habiter dans des choses très petites et des quartiers très populaires, ça a été notre stratégie », raconte l'un d'eux. Au lieu de quitter Paris pour la banlieue comme la plupart des jeunes actifs quand ils fondent une famille, les gentrificateurs expriment un refus viscéral de passer le périphérique : « Si on n'avait pas eu les moyens de vivre dans Paris même, on n'aurait pas... On serait partis dans une autre ville, quoi. Non non, certainement pas la banlieue ! », résume un autre. Héritiers de la culture étudiante du Quartier latin dans les années 1970, ils s'expatrient pourtant rive droite et, progressivement, de plus en plus loin à mesure que les prix de l'immobilier augmentent. Ainsi, dans les années 1980, une jeune diplômée habitait le 5^e arrondissement : « [C'était le] quartier des étudiants, très sympa. Et le jour où j'ai voulu acheter, vu les prix du 5^e... Les quartiers les moins chers à l'époque, donc c'était... Je ne parle pas de la Goutte-d'Or [18^e], mais... il y avait Bastille [11^e], ça

