



**e-Migrinter**

8 | 2012

Regards sur les migrations sud-asiatiques

---

# De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris)

Thèse soutenue le 29 novembre 2011 à l'Université de Poitiers

**Marie Chabrol**

---



## Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/e-migrinter/639>

DOI : [10.4000/e-migrinter.639](https://doi.org/10.4000/e-migrinter.639)

ISSN : 1961-9685

## Éditeur

UMR 7301 - Migrinter

## Édition imprimée

Date de publication : 4 avril 2012

Pagination : 116-118

ISSN : 1961-9685

## Référence électronique

Marie Chabrol, « De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris) », *e-Migrinter* [En ligne], 8 | 2012, mis en ligne le , consulté le 20 mai 2021. URL : <http://journals.openedition.org/e-migrinter/639> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/e-migrinter.639>

---

Tous droits réservés

## De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris)

Thèse soutenue par Marie Chabrol le 29 novembre 2011 à l'Université de Poitiers

Cette thèse a pour objet d'étude les dimensions physiques et sociales d'une situation de recomposition urbaine, dans un ancien quartier populaire et très commerçant où a démarré un processus de gentrification au début des années 2000. Elle montre la coexistence durable de deux dynamiques autonomes, résidentielles et commerciales, l'une contribuant à l'avancement du processus de gentrification sur le plan résidentiel tandis que l'autre consolide la spécialisation d'un pôle de commerces africains.

Château-Rouge est la partie centrale de la Goutte d'Or, l'un des espaces les plus populaires du nord de Paris. Cet ancien faubourg, construit au XIX<sup>e</sup> siècle d'immeubles de rapport, est transformé depuis le début des années 2000 par le déroulement d'un processus de gentrification et par une action multiforme des pouvoirs publics portant sur l'habitat, les espaces publics et les activités commerciales que les pouvoirs publics cherchent à réguler et à diversifier. Ce quartier compte en effet près de 300 commerces, dont près des deux tiers sont tournés vers une clientèle d'origine africaine, qui ne réside pas sur place, mais qui contribue à donner de cet espace une image de quartier africain. Dans ce contexte de changement de la composition sociale de la population et de reprise en main du quartier par les pouvoirs publics, le maintien des usages liés aux commerces, et des marquages sociaux qu'ils produisent, amène à poser de nouvelles questions sur le déroulement du processus de gentrification, plus complexe et moins linéaire que décrit dans la littérature.

Avec une double entrée par les temporalités urbaines et par les pratiques de mobilité, l'objectif de ce travail est de comprendre une situation complexe, de montrer comment, mais aussi pourquoi, peuvent coexister des temporalités différentes (notamment entre changement résidentiel et changement commercial), comment peuvent perdurer des situations de côtoiement de populations socialement diversifiées sur un temps long, et quelles nouvelles formes urbaines peuvent engendrer ces coexistences.

Sur le plan méthodologique, ces positionnements théoriques et le choix d'une démarche très locale ont nécessité la mise en place d'un système d'investigation articulant différents modes de collecte de données sur la constitution du quartier autant que sur son fonctionnement actuel. En plus du rassemblement de données déjà existantes et d'une pratique du terrain continue durant les années de thèse, deux enquêtes par questionnaires ont été menées. La première qui concerne cinq immeubles choisis en fonction de leur type de bâti a été conçue de manière à recueillir de l'information selon plusieurs pas de temps, l'objectif étant d'éclairer les évolutions du quartier de l'intérieur des immeubles et de relier les mobilités résidentielles des individus à l'évolution du cadre physique et du peuplement des immeubles. De l'information directe a ainsi été recueillie sur 60 personnes (leur trajectoire, résidentielle et personnelle, collectée grâce à des matrices biographiques, mais aussi leurs pratiques quotidiennes et leur perception du quartier). Indirectement, des données ont aussi été

recueillies sur des personnes qui avaient quitté le quartier, ainsi que sur plus de 70 logements dont la trajectoire a pu être reconstituée pour certains depuis le milieu du XX<sup>e</sup> siècle. La seconde enquête a été menée dans les rues commerçantes de Château-Rouge. Directement inspirée d'une méthodologie développée dans le cadre d'une recherche sur « Les pratiques non résidentielles » codirigée par J.P. Lévy et F. Dureau en 2005, elle visait l'ensemble des usagers de cet espace, avec pour objectif d'éclairer le fonctionnement de la centralité africaine, mais aussi de savoir comment celle-ci était vécue et perçue par les usagers. Près de 600 questionnaires ont été renseignés lors de deux journées d'enquête, complétant ainsi les données déjà obtenues par l'observation et par des entretiens avec les commerçants.

La première partie de résultats met en évidence les structures et les acteurs de l'offre résidentielle et commerciale du quartier. Bien que très hétérogène, le cadre bâti a été conçu dès l'origine pour loger des populations d'ouvriers et d'employés. Très peu retouché au cours du XX<sup>e</sup> siècle, ce cadre spatial a évolué de manière différenciée en fonction des secteurs du quartier (et des types de bâti, de plus ou moins bonne qualité) et est entré dans un cycle de dévalorisation à partir des années 1980. L'image du quartier s'est détériorée sous l'effet du développement d'activités illicites et de la transformation des commerces, de plus en plus tournés vers les besoins de populations originaires d'Afrique subsaharienne. À la fin des années 1990, une intervention publique est mise en place, guidée par plusieurs objectifs : la lutte contre l'insalubrité, la transformation de l'infrastructure commerciale et l'amélioration des espaces publics. Par ailleurs, la découverte d'un parc de logements anciens, au moment où les prix de l'immobilier ont augmenté dans la capitale, a eu pour conséquence de faire démarrer un processus de gentrification du quartier.

La seconde partie de résultats, plus directement issue des deux enquêtes, décrypte le fonctionnement actuel de cet espace, et montre qu'au fil des ans, loin de réduire les différences entre les espaces résidentiels, l'avancement du processus de gentrification semble au contraire aboutir à un morcellement sur le plan spatial. Il progresse et se consolide dans certains secteurs (les étages en hauteur, les immeubles en pierre de taille), mais ne touche pas les autres. Des micro-secteurs apparaissent ainsi à différentes échelles et constituent une mosaïque contrastée, où coexistent des situations de changement - en voie de consolidation - et des continuités.

Ce travail a montré comment cette mosaïque spatiale et sociale était fonctionnellement renforcée par deux phénomènes liés l'un à l'autre : le maintien de la centralité commerciale africaine et l'adaptation des pratiques des résidents. Plus de trente ans après l'ouverture des premières boutiques, et malgré la reprise en main de cet espace par les pouvoirs publics, la centralité africaine de Château-Rouge demeure très dynamique. Elle continue d'attirer une clientèle venue des quartiers voisins du 18<sup>e</sup> arrondissement, du reste de Paris, de toute l'Île-de-France, de province et même de l'étranger, et qui, par ses pratiques très diverses, contribue au maintien et au renouvellement de l'offre commerciale. Regroupés, diversifiés et bon marché, ces commerces sont fréquentés par différents types d'usagers et, comme d'autres centralités minoritaires, cet espace assume aussi des fonctions sociales importantes qui contribuent elles aussi au renouvellement permanent de l'image africaine de ce lieu.

Le fonctionnement de cette centralité commerciale n'est pas un frein à la gentrification, mais n'est pas pour autant sans effet sur les pratiques des résidents, notamment les pratiques d'approvisionnement. La plupart des résidents ont un usage faible des commerces du quartier, qui ne répondent pas à leurs

propres besoins et prend en compte une échelle plus large d'offre commerciale, notamment dans les quartiers proches, renforçant ainsi les dynamiques commerciales de ces espaces-là.

Au total, deux dynamiques autonomes, résidentielles et commerciales, se consolident à l'échelle locale, chacune étant alimentée par des processus forts s'inscrivant dans des logiques qui se situent à l'extérieur du quartier. En conséquence, il semble bien qu'il ne s'agisse pas ici d'une situation de transition, mais bien d'une configuration aboutie de changement social, qui amène à remettre en question le modèle linéaire et aréolaire de la gentrification. Ces résultats enrichissent les connaissances sur le déroulement du processus de gentrification dans le contexte de quartiers anciens marqués par des activités commerciales liées

à l'immigration, comme il en existe d'autres à Paris et dans d'autres métropoles (les quartiers africains de Matonge à Bruxelles, de Brixton ou de Hackney à Londres, par exemple). Ils contribuent aussi à poser de nouvelles questions sur le maintien de pratiques populaires dans des métropoles décrites comme toujours plus embourgeoisées.

Marie Chabrol  
Docteure en géographie  
MIGRINTER - UMR 7301  
CNRS / Université de Poitiers  
[machabrol@gmail.com](mailto:machabrol@gmail.com)