



HAL
open science

XVIIe, pluralité de populations au sein de quatre quartiers : étude sociologique du 17e arrondissement de Paris

Delphine Éon

► **To cite this version:**

Delphine Éon. XVIIe, pluralité de populations au sein de quatre quartiers : étude sociologique du 17e arrondissement de Paris. Architecture, aménagement de l'espace. 2017. dumas-01712728

HAL Id: dumas-01712728

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01712728>

Submitted on 19 Feb 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

XVIIème, pluralité de populations au sein de quatre quartiers

Etude sociologique du 17ème arrondissement de Paris



Sous la direction de Laurent DEVISME
Delphine EON

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

UE 74 Mémoire d'étude

Séminaire «Controverses spatiales» - les «échecs urbains» revisités

Directeur d'étude : Laurent Devisme

XVIII^{ème} pluralité de populations au sein de quatre quartiers

Etude sociologique du 17^{ème} arrondissement de Paris

Delphine EON

Cycle de Master 2016 - 2017

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

REMERCIEMENTS	p 9
INTRODUCTION	p 11
PRÉSENTATION DES PERSONNES INTERVIEWÉES	p 13
PARTIE I : XVII ^{ÈME} - IMPORTANCE DU PHÉNOMÈNE DE FRONTIÈRE	p 17
I - FRONTIÈRES, ÉTABLIES LORS DE LA CRÉATION DU XII ^{ÈME} OU DUES À LA GEOGRAPHIE	p 18
« POUR BIEN COMPRENDRE CE QUARTER QU'EST LE XVII ^{ÈME} , IL FAUT ÉVOQUER LES ENCEINTES DE PARIS. »	p 19
« DE L'AUTRE CÔTÉ DES PONTS »	p 23
« MAIS C'EST PSYCHOLOGIQUE. ÇA EXISTE DANS TOUTES LES VILLES, QUAND IL Y A DES GRANDS BOULEVARDS ÇA FAIT UNE BARRIÈRE. »	p 28
« CEUX QUI SONT EN BAS DANS LA RUE DES MOINES NE VONT PAS FORCÉMENT REMONTER EN HAUT FAIRE LEURS COURSES. »	p 31
II - EXISTENCE DE FRONTIÈRES DANS LA RÉPARTITION DE LA POPULATION	p 34
« MADEMOISELLE VOUS SAVEZ QU'IL Y A LE BON XVII ^{ÈME} ET LE MAUVAIS XVII ^{ÈME} . »	p 35
« JE DIRAI QUE C'EST LA JEUNE POPULATION QUI A FRANCHI LE PONT »	p 42
« IL Y A UNE DIFFÉRENCE PARCE QUE TU ES MOINS DANS LE COEUR. TU ES PLUS EN PÉRIPHÉRIE DU QUARTIER. »	p 47
« ÇA S'AGRANDIT TRÈS VITE. REGARDEZ LES DATES SUR LES IMMEUBLES. MAIS BON DU COUP LES GENS CHANGENT. »	p 50
« PROMENEZ-VOUS DANS LES RUES, VOUS ALLEZ VOUS APERCEVOIR QU'ELLES CHANGENT ENTRE LES QUARTIERS. »	p 52
PARTIE II : XVII ^{ÈME} - PEUT-ON PARLER D'UNIFORMITÉ ENTRE LES FRONTIÈRES ?	p 61
I - PRÉSENCE DE ZONES HÉTÉROGÈNES	p 62
« Y A QUAND MÊME UNE GRANDE HÉTÉROGÉNÉITÉ SOCIALE MAIS TRÈS FORTEMENT LOCALISÉE AVEC UNE SÉGRÉGATION SOCIALE. »	p 63
« POUR LE COUP CE QUI EST VRAIMENT RÉVÉLATEUR C'EST L'ÉCOLE. »	p 66
« LE XVII ^{ÈME} OU LA NOUVELLE TERRE PROMISE »	p 70
« JE DIRAI QU'IL Y A PLUS QUE QUATRE QUARTIERS »	p 73

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

II - LA DISPARITION DES VILLAGES TIENT DU CHANGEMENT DU REZ-DE-CHAUSSÉE	p 78
« SI VOUS VOULEZ ON AVAIT DES RELATIONS AVEC LES COMMERÇANTS QUI ÉTAIENT PRESQUE FAMILIALES »	p 79
« LES GENS SONT MOINS FIDÈLES MAINTENANT QU'IL Y A 20 OU 30 ANS OÙ LES GENS AVAIENT LEURS COMMERÇANTS UN PEU ATTITRÉS. »	p 84
« Y A QUINZE ANS EN ARRIÈRE IL N'Y AVAIT QUE DES COMMERCES DE BOUCHE. »	p 87
PARTIE III : XVII^{ÈME} - ÉTUDE DE CAS	p 92
I - GENTRIFICATION DES BATIGNOLLES	p 93
« LE QUARTIER EST DEVENU, JE DIRAI, PRESQUE DANS LE HAUT DE GAMME. »	p 94
« JE NE SAIS PAS POURQUOI LE QUARTIER S'EST TRANSFORMÉ »	p 97
« ÇA COMMENCE À RESSEMBLER UN PEU AU MARAIS VOUS VOYEZ »	p 101
« MAINTENANT DANS LE TEMPS EST-CE QUE ÇA VA ÊTRE BIEN ? »	p 105
II - LA MIXITÉ ARTIFICIELLE DE LA ZAC CLICHY BATIGNOLLES	p 109
« C'EST MIXTE DE CHEZ MIXTE LÀ-BAS »	p 110
« IL Y A 50% DE LOGEMENTS À PEU PRÈS C'EST CE QU'ON M'A DIT. DONC C'EST ÇA AUSSI QUI FAIT FUIR LES BOURGEOIS DU QUARTIER. »	p 113
« C'EST DU NEUF MAIS PAR CONTRE DANS LE TEMPS JE NE SAIS PAS CE QUE CELA DONNERA. »	p 116
CONCLUSION	p 121
MÉDIAGRAPHIE	p 123
CRÉDITS	p 125

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier tous ceux qui m'ont aidée dans ce travail de recherche pour l'achèvement de ce mémoire.

Je tiens à remercier mon directeur d'études, Laurent Devisme, pour son suivi, ses conseils et ses remarques.

Je remercie sincèrement les personnes qui ont accepté mes interviews que ce soit pour des micros trottoirs ou pour des interviews plus longues.

Je remercie ma famille et mes amis du XVIIème pour leurs avis et réflexion sur l'arrondissement, notamment ma grand-mère pour m'avoir accompagnée lors de mes excursions et ma mère pour ses conseils.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

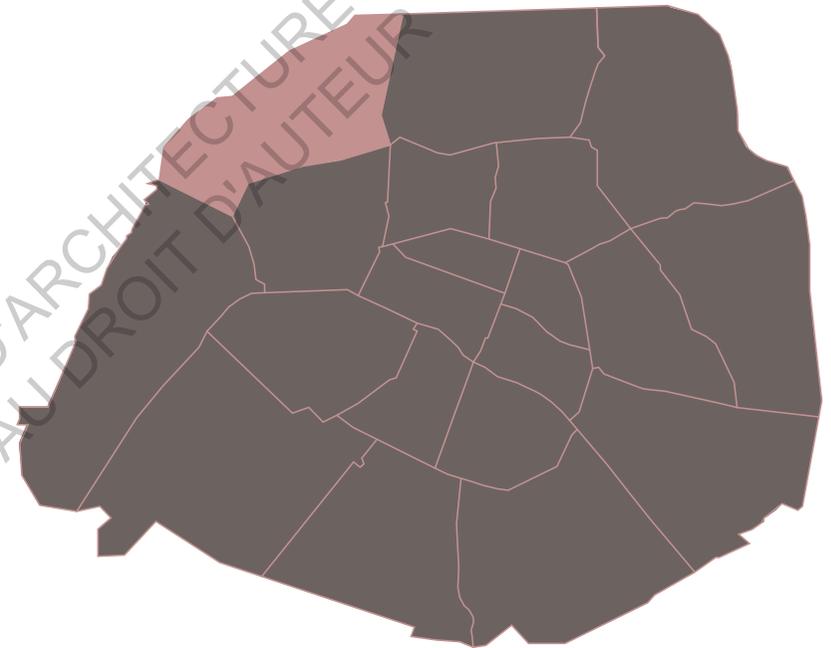
*Paris n'a pas été bâti en un jour et n'est même pas encore terminé,
CHAVAL*

Comme on peut lire dans les romans de Zola, Balzac ou encore Perec, il existait une diversité de classes sociales à l'intérieur des immeubles parisiens. Plus on gravissait les échelons de la société, plus on descendait dans les étages. Le rez-de-chaussée et l'entresol étaient réservés aux commerces et le logement des commerçants, le premier étage avec une plus grande hauteur sous plafond était l'étage le plus noble de l'immeuble. La hauteur sous plafond diminue avec les étages. Le dernier étage, où sont localisés « les chambres de bonne » était réservé aux domestiques. Les différentes strates des habitants étaient visibles sur la façade, le premier étage ayant un balcon filant sur toute la façade et la riche modénature de la façade diminuait à fur et à mesure des étages, à l'exception du cinquième étage qui avait également un balcon filant, uniquement par souci esthétique.

Au fil des années, les niveaux ont également été inégaux dans la répartition de l'eau et gaz, la pancarte bleue « Eau et Gaz à tous les étages » était signe du confort de l'immeuble. Avec l'arrivée de l'électricité et de l'ascenseur, cette distinction sociale verticale au sein des immeubles s'effaça au profit d'une répartition horizontale des couches sociales. La différence de population se fit suivant le sens des vents qui allait d'Ouest en Est. Ainsi les couches bourgeoises s'établirent à l'Ouest, quartiers moins exposés aux fumées des industries. Paris est alors divisé entre un Ouest composé de « beaux quartiers » et un Est composé « d'un habitat ancien populaire ».

Cette division est également constatée à plus petite échelle, à l'échelle d'un arrondissement comme le XVIIème arrondissement. Celui-ci est historiquement divisé entre deux quartiers bourgeois – les Ternes et la Plaine Monceau- et en deux quartiers plus populaires – les Batignolles et les Epinettes.

Habitante du XVIIème arrondissement depuis toujours, j'ai



*Fig 1
Localisation du XVIIème arrondissement dans Paris*

pu côtoyer les différentes catégories sociales et constater que la frontière Ouest/Est n'est pas fixe mais en mouvement. Durant la dernière décennie, celle-ci s'est mise à se déplacer plus à l'Est, avec la gentrification des Batignolles.

Je m'interroge alors sur l'évolution à la fois temporelle mais aussi spatiale de la mixité sociale du XVIIème arrondissement de Paris.



Fig 2
 Les différents quartiers sur la carte du XVIIème (de gauche à droite)
 Les Ternes, La Plaines Monceau, Les Batignolles, Les Epinettes

Pour comprendre la situation actuelle, il faut en premier lieu se référer à l'histoire de la formation de l'arrondissement. Avant 1860, Paris était alors constitué de 12 arrondissements. Avant le XVIIIème siècle étaient implantés sur ces terres le Château de la Seigneurie de Monceau, le Château des Ternes. Les Epinettes étaient un lieu-dit et constituaient un domaine de chasse avec les Batignolles. Dès leur création, ces quartiers étaient très distincts. Cette différence aurait pu disparaître ou du moins s'atténuer avec la création de la commune Batignolles -Monceau en 1830. Mais elle s'est maintenue lors de

leur annexion à Paris, notamment avec la localisation des percées Haussmanniennes qui se situent dans les quartiers des Ternes et de la Plaine Monceau, notamment avec les grandes avenues qui partent de la place de l'Etoile.

Pour comprendre ces contrastes spatiaux et leur évolution au cours des années, j'ai complété mes recherches bibliographiques par un recueil d'informations in-situ qui s'est avéré très intéressant. En effet je suis allée à la rencontre d'habitants du quartier, à la rencontre de nombreux commerçants, témoins et reflet des changements sociologiques et surtout du changement du tissu commercial.

Au travers de mes nombreuses excursions j'ai également essayé de capter les ambiances changeantes de l'espace urbain. Comme l'explique Michel Pinçon et Monique Pinçon Charlot*, « Habiter la ville et la parcourir constitue l'un des apprentissages les plus décisifs quoique, le plus souvent, inconscients de la société elle-même et de la place qu'on y occupe ».

(1) Dans les beaux quartiers, Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, Edition du seuil, octobre 1989, page 44

La matière première de ce mémoire sont les divers interviews que j'ai pu réaliser lors de mes études de terrain. Pour certains il s'agit de micro trottoirs, des personnes qui m'arrêtaient dans la rue lors de mes excursions pour savoir si j'étais perdue ou ce que je faisais et qui ont accepté de répondre à mes questions. Ceux-là, je ne les ai pas enregistrés j'ai seulement pris des notes.

Quant à autres, interviews, je me suis rendue au domicile d'habitants du XVIIème ou dans la boutique de commerçants. J'avais fixé des rendez-vous à l'avance pour certains, notamment les habitants, ou suis entrée dans les magasins en leur demandant s'ils avaient le temps de répondre à mes questions.

Après la retranscription de ces interviews, la manière d'Yves Chalat dans l'invention de la ville, je me suis «armée d'une paire de ciseaux» pour tous les recroiser ce qui m'a permis d'aboutir à ce mémoire. J'ai inséré dans la rédaction des extraits de ces interviews. Les propos bruts des personnes sont souvent plus riches de sens que rapportés. Je vais vous présenter ces quinze personnes interviewées, à côté de leurs noms j'indique entre parenthèses l'appellation que j'utilise pour les désigner les des extraits bruts dans la rédaction

Agent immobilier de la rue de Tocqueville (AI)

Entretien le 07/02/2017 dans son agence

Durée : 39 min

Après avoir travaillé dans une agence boulevard Haussmann, il est venu dans le XVIIème, rue de Tocqueville il y a 20 ans

Monsieur Van Der Elst (M. VDE)

Entretien le 08/02/2017 à son domicile

Durée : 1h12

89 ans

Après sa jeunesse passée entre le VIème et le XVIème il est venu s'installer dans le XVIIème il y a 47 ans. Il a été juriste et secrétaire général de deux fédérations françaises.

Madame Hua (Mme H)

Entretien le 09/02/2017 à son domicile

Durée : 1h42

84 ans

Elle a toujours vécu dans le même immeuble, au troisième étage avec ses parents puis au deuxième après son mariage. Elle était documentaliste dans l'établissement Saint-Jean de Passy dans le XVIème

Boucher du marché des Batignolles (B)

Entretien le 09/02/2017 dans le marché

Durée : 29 min

Né en Normandie, il vient prendre le poste de chef dans une boucherie aux Batignolles le 9 septembre 1979, précisément. Depuis il est resté travailler et vivre aux Batignolles. Il est le président du Marché des Batignolles.

Madame Max (Mme M)

Entretien le 18/02/2017 à son domicile

Durée : 57 min

45 ans

Elle a presque toujours vécu dans le XVIIème, avec ses parents avenue Niel puis avec son époux rue de Tocqueville et actuellement rue Jouffroy. Elle est maître de conférence en Histoire du Moyen Âge à l'Université de Cergy-Pontoise.

Cordonnier de la rue de la Terrasse (C)

Entretien le 16/03/2017 dans sa cordonnerie

Durée : 21 min

Après avoir travaillé dans la cordonnerie de son père à Levallois-Perret, elle est venue rejoindre son frère dans sa cordonnerie rue de la Terrasse 11 ans auparavant.

Libraire rue de Lévis (L)

Entretien le 16/03/2017 dans sa librairie

Durée : 1h12

Il est né rue de Tocqueville et s'est ensuite installé dans cette librairie avec sa femme rue de Lévis. Il a participé à la rédaction d'ouvrages sur l'histoire du XVIIème et a également co-organisé une exposition sur l'arrondissement à la mairie du XVIIème qui fut reprise ensuite par le musée Carnavalet.

Commerçant Jean-Claude (JC)

Entretien le 16/03/2017 dans sa boutique

Durée : 6min

Originaire de Bourgogne, il s'est installé en 1967 rue Legendre, lieu de jeunesse de son épouse et ils ont ouvert ensemble une boutique de spécialités auvergnaises.

Opticien de la rue Legendre (côté Batignolles) (O)

Entretien le 16/03/2017 dans sa boutique

Durée : 19 min

Après avoir travaillé dans le XVIIIème arrondissement, il a acheté un magasin rue Legendre il y a 20 ans.

Marchande de chaussures de la rue des Batignolles (MC)

Entretien le 16/03/2017 dans sa boutique

Durée : 30 min

Après avoir travaillé dans le marketing elle décide d'ouvrir un magasin de chaussure dans le quartier des Batignolles il y a 20 ans. Elle part à la retraite cette année. Elle ne vit pas dans le XVIIème.

Pharmacien de la rue de Tocqueville (P)

Entretien le 16/03/2017 dans sa pharmacie

Durée : 42 min

Il s'est installé rue de Tocqueville 35 ans auparavant après avoir travaillé à Clichy. Il ne vit pas dans le XVIIème.

Instituteur de l'école Saussure (I)

Entretien le 19/03/2017 dans sa classe

Durée : 10min

Il fait partie du corps enseignant de l'école Saussure depuis septembre 1988. Il a enseigné dans différents niveaux, du CP au CM2. Il a été mon professeur d'histoire en CM1 et CM2.

Monsieur Maron (M. M)

Entretien le 18/04/2017 à son domicile

Durée : 2h52

92 ans

Il vit rue de Tocqueville depuis 80 ans. Il a été élève du lycée Carnot puis de l'Ecole Centrale Paris. Il a travaillé à la SNCF dans les bureaux d'études des trains et notamment dans le bureau qui réunissait les spécialistes européens des chemins de fer.

Madame Audry (Mme A)

Entretien le 19/04/2017 à son domicile

Durée : 1h30

90 ans

Elle est venue vivre à Paris après son mariage en 1950 et habitait rue Viète. Elle habite rue Jouffroy depuis les années 1980.

Madame Carpentier (Mme C)

Entretien le 21/04/2017 à son domicile

Durée : 1h29

Après avoir vécu rue d'Aligre dans le XIème puis dans le VIIème avec son époux, ils emménagent dans le XVIIème en juillet 1993. Elle est professeur de danse rue de Chazelles.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Les différentes définitions du terme frontière sont d'après le dictionnaire Larousse «*la limite séparant deux zones, deux régions caractérisées par des phénomènes physiques*» ou «*humains différents ou la délimitation, la limite entre deux choses différentes*». Ainsi c'est un lieu de transition entre deux espaces différents. Le XVIII^{ème} est doté de nombreuses frontières. Certaines sont visibles à l'oeil nu, d'autres sont de l'ordre du sensible, quelques variations de l'espace publiques. On peut également parler de frontière sociale dans l'arrondissement.

Mais ce terme évoque aussi *The Frontiere*, utilisé par les Américains, pour qualifier la limite entre le Nouveau Monde «civilisé» et le Nouveau Monde «sauvage». Il y a l'idée de conquête de déplacement de la frontière. On retrouve aussi ce mouvement de la limite sociale. Celle-ci n'est pas arrêtée mais en mouvement perpétuel.

Nous allons nous intéresser dans un premier temps aux limites perceptibles dans le paysage urbain de l'arrondissement avant d'étudier les séparations sociales du XVIII^{ème}.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

I - FRONTIÈRES ÉTABLIES LORS DE LA CRÉATION DU XVII^{ÈME} OU DUES A LA GEOGRAPHIE

La partie qui suit n'a pas la volonté de retracer l'Histoire exhaustive de la création formation du XVII^{ème}.

Elle a pour but de fixer les grandes étapes de l'Histoire populaire de l'arrondissement à partir du livre *Vie et histoire du XVII^{ème} arrondissement* ⁽¹⁾, conseillé par nombre de mes interviewés, écrit par un collectif dont fait notamment parti le libraire que j'ai interviewé. Cette Histoire est complétée par l'interview de M. Maron qui a complété les informations apportées par l'œuvre citée.

Ce chapitre a pour objectif de fixer les éléments de la construction du XVII^{ème} amenant à la création de frontière visible telle qu'une voie ferrée ou le tracé urbain. Elle prend également en compte des facteurs géographiques comme l'observation des variations de topographie créant ainsi des barrières au sein d'une même rue.



Fig 3.
Rue de Rome, vue sur la voie ferrée

(1) GRANBOULAN-FERAL Simone, GOSA Rémy, LEMOINE Alain, TROUILLEUX Rodolphe. *Vie et histoire du XVII^e arrondissement : Ternes - Plaine Monceau - Batignolles - Epinettes*. 1^{ère} édition. Paris : Hervas, 1987, 157p

« POUR BIEN COMPRENDRE CE QUARTIER QU'EST LE XVIIÈME, IL FAUT ÉVOQUER LES ENCEINTES DE PARIS. »

Comme me l'explique M. Maron lors de son interview, il est très important de comprendre la construction du mur des Fermiers Généraux et des fortifications de Thiers qui vont être liées aux délimitations Nord/Sud du XVIIème lors de son annexion à Paris en 1860. Le XVIIème arrondissement s'est bâti dans l'espace entre ces deux enceintes, construites auparavant.

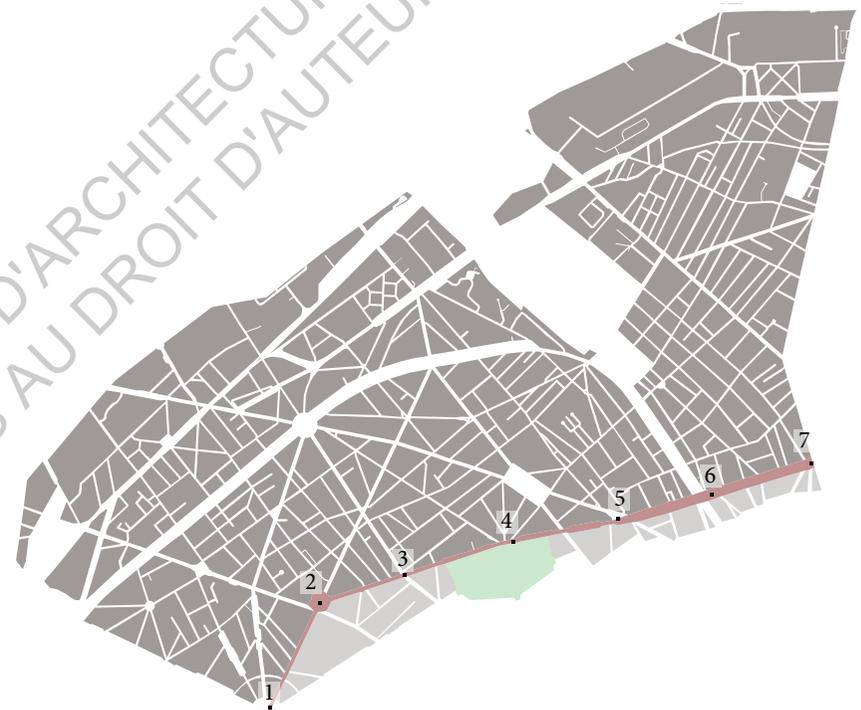
En 1783, le ministre des Finances de Louis XVI, Calonne, décide de créer une enceinte en périphérie de Paris qui est constituée de 12 arrondissements. En effet, lorsque des marchandises rentraient dans Paris, un octroi devait être perçu par des puissants



Fig 4.

Plan des enceintes de Paris de Moithey, 1787
On voit sur la carte le tracé du mur Fermier généraux en rouge
et celui des fortifications de Thiers en bleu

financiers, employés des Fermiers Généraux. Jusqu'alors, une simple palissade permettait de créer une barrière à l'entrée de Paris. Mais celle-ci était si endommagée que l'octroi n'était pas toujours payé. Ils pressèrent le ministre des finances pour qu'une véritable enceinte soit bâtie. Le mur des Fermiers Généraux était ainsi créé et encerclait



- Emplacement du Mur des Fermiers Généraux
- Parc Monceau
- Arrêt de la ligne 2 - l'emplacement des anciennes barrières
- Autres arrondissements

Fig 5.

Reste de l'emplacement des barrières et du mur des Femiers Généraux

(1) Folie : Autrefois riche maison de plaisance (Larousse)

Paris. Il mesurait 3,30m de haut et était percé de 55 ouvertures afin de ne pas rompre la continuité des routes qui arrivaient à Paris. Au niveau de ces percements furent construites des barrières. On fit appel à l'architecte Claude-Nicolas Ledoux pour dessiner le mur et les barrières de 1785 à 1787. Pour la création des édifices, il s'inspira de l'architecture de Palladio, notamment avec les colonnes à tambours alternativement cylindriques et cubiques. La plupart ont été détruite mais leurs emplacements demeurent au travers des stations de métro des lignes 2 et 6.

Sur le site qui sera le futur XVIII^{ÈME} arrondissement en 1860, étaient implantées les barrières suivantes (que l'on peut voir sur la figure 5) :

- La barrière de l'Etoile (Arrêt Charles de Gaulle- Etoile) (1)
- La barrière du Roule (Arrêt Ternes) (2)
- La barrière de Courcelles (Arrêt Courcelles) (3)
- La Rotonde de Chartes (Arrêt Monceau) (4)
- La barrière de Monceau (Arrêt Villiers) (5)
- La barrière de la Réforme (Arrêt Rome) (6)
- La barrière de Clichy (Arrêt Place de Clichy) (7)

M. M : Ces octrois, ce sont ces bâtiments que l'on voit, enfin peut-être pas celui du Parc Monceau car c'est lié peut-être aux bâtiments de la famille d'Orléans qui possédait le jardin du Parc Monceau.

En effet, la Rotonde de Chartres est le seul bâtiment des murs Fermiers Généraux qui existe encore. Il marque actuellement l'entrée du Parc Monceau, reste d'une folie ⁽¹⁾ du duc d'Orléans. La rotonde n'était pas une barrière mais un poste d'observation dont le rez-de-chaussée était utilisé par les personnels de l'octroi tandis que le premier étage était un salon du duc d'Orléans. De plus, entre la barrière de Courcelles et celle de Monceau il y avait seulement un fossé et non le mur de 3,30m de haut afin de ne pas gêner la vue au Nord des jardins du duc.

Le tracé des murs Fermiers Généraux dans l'arrondissement

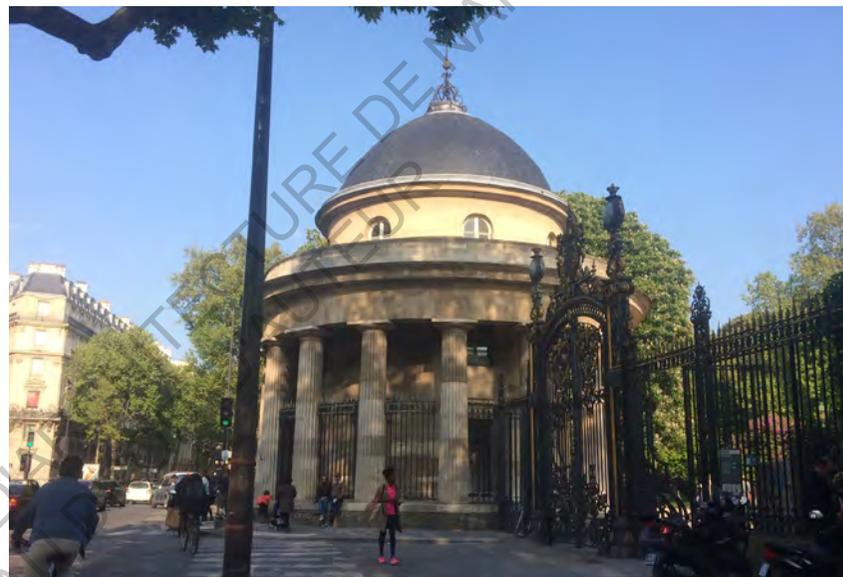


Fig 6.
*La Rotonde de Chartres de Claude Nicolas Ledoux,
actuelle entrée du Parc Monceau*

perdure avec le début de l'avenue de Wagram, le boulevard de Courcelles et le boulevard des Batignolles, comme on peut également le voir sur la figure 5. Il se finit place de Clichy où est dressée la statue en hommage au Maréchal Moncey et au peuple parisien qui défendit Paris contre les Russes en 1814 au niveau de la barrière de Clichy. Cette bataille fut la plus meurtrière de la campagne de Paris : 9000 hommes sont morts ou blessés de part et d'autre des armées. Elle marqua les esprits des parisiens et jouera un rôle dans l'établissement de l'enceinte de Thiers.

M. M : Et le monument de la Place Clichy commémore ce combat ultime – ils ne pouvaient pas faire grand-chose – de Moncey contre les premières invasions de Russes qui venaient après la campagne de France qu'on poursuivait et la campagne de Russie et toute la suite de combat qui les a amenés là et puis que Napoléon a dû abdiquer. Alors donc voilà ces boulevards et un monument qui reste.

L'enceinte de Thiers fut créée par une loi de 1841.

M. M : Et Thiers, ministre de Louis-Philippe dit « nous ne sommes plus défendus ». Il paraît que Lamartine aurait dit que ça ne servirait à rien. Alors Thiers a gagné et on a décidé de faire des fortifications.

Elle permettait de protéger les hameaux en périphérie de Paris, comme par exemple celui des Batignolles ou de Monceau ainsi que les terres agricoles. La Monarchie de Juillet craignait une nouvelle coalition comme lors de la révolution de 1830 et se souvenait de la vulnérabilité de Paris lors de la campagne de France de Napoléon avec la terrible bataille de Paris au niveau de la barrière de Clichy. Thiers souhaita créer des fortifications pour mieux protéger la capitale, le mur des Fermiers Généraux n'étant pas une enceinte militaire mais



Fig 7.
Les fortifications de Thiers au Nord du 17ème arrondissement
Plan édité par Andrivau-Goujon, 1845

une enceinte d'octroi. Il s'agissait pour lui comme l'explique M. Maron de ne pas faire seulement un mur mais de réaliser des fortifications avec un système d'escarpe et de contre escarpe.

M. M : C'est la partie essentielle des fortifications, le mur, il y a quand même un mur. C'est pas un mur à la méthode du Moyen-Age mais c'est quand même un mur avec une levée de [...]. Donc tout ça, ça fait des plans d'escarpe et contre escarpe. Et quand il y a un coup de canon les gens ne savent plus quoi viser. Soit on supprime la terre et c'est un travail énorme soit on vise au-dessus et les gens sont protégés par les fossés. Tandis qu'au Moyen âge on monte à l'échelle contre le mur.

Les fortifications sont séparées en deux zones. La première est profonde de 142m et est utilisée pour la construction de l'enceinte continue fortifiée et des bastions (il y a 12 bastions dans ce que représente l'actuelle 17ème arrondissement) avec une rue intérieure et extérieure. La deuxième zone, profonde de 250m, est une servitude militaire et est déclarée « zone non aedificandi ». L'Etat vendit l'enceinte militaire à la Ville de Paris. La signature prévue en 1912 n'eut lieu qu'après la première guerre mondiale en 1919.

Sur la figure 8 on peut encore voir l'emplacement de l'enceinte de Thiers sur le plan actuel du 17ème arrondissement. Au niveau de l'ancienne rue intérieure de l'enceinte fortifiée se situent les boulevards des Maréchaux – boulevard Bessières, boulevard Berthier et Boulevard Gouvion-Saint-Cyr – autrefois appelés « rue militaire ». La deuxième zone des fortifications se termine au niveau de la limite entre Paris et la banlieue, celle-ci ayant permis de dessiner les limites de la capitale en 1860. Il reste également le vestige du bastion 44 derrière les ateliers Berthier où l'on peut encore voir son numéro (voir figure 7). Avec le bastion 1 dans le 12ème arrondissement, ce sont les seules traces des constructions des fortifications qui perdurent.

Quant à la deuxième zone, celle-ci demeura longtemps « non aedificandi » puis fut déclarée en 1919 « Zone non aedificandi »

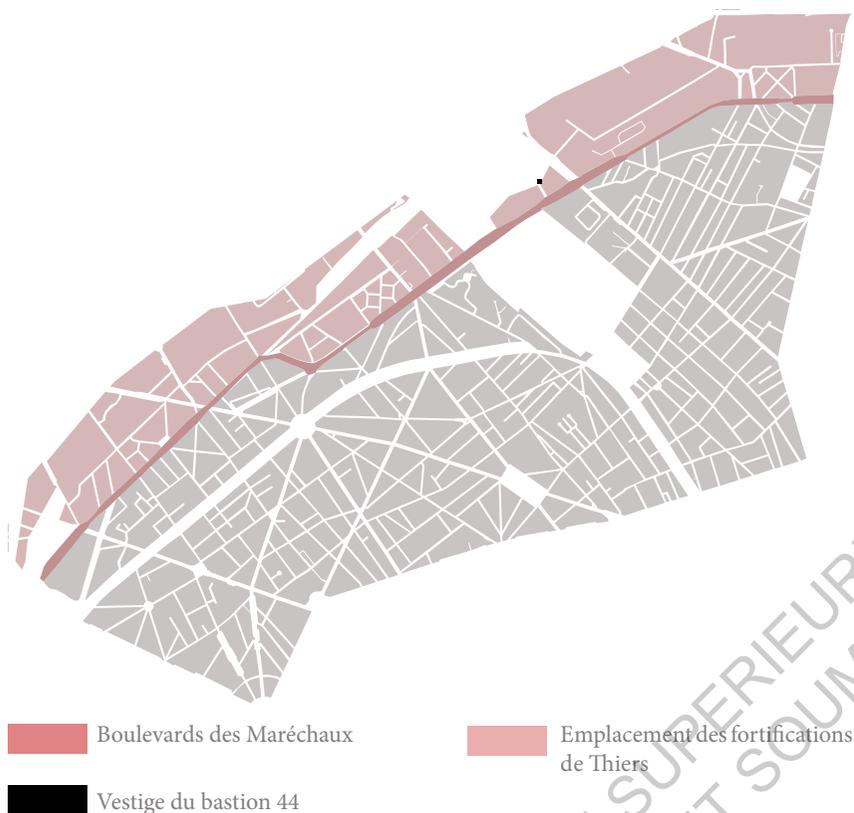


Fig 8.
Reste emplacement des fortifications de Thiers

d'espaces libres et hygiéniques ». Elle fut squattée. Après la seconde guerre mondiale, avec la crise du logement, la ville de Paris est autorisée avec la Loi Lafay en 1953 de construire des logements sociaux sur seulement 1/5 de la zone. Cependant il faudra attendre encore pour que cette zone soit propre et construite. M. Maron parle de cet endroit dans les années 1960 comme d'un taudis.

M. M : Tout ça, c'est tombé c'est devenu ce qu'on appelait la Zone. Et il y avait des baraquements, c'est devenu sale, c'est devenu épouvantable. Moi j'avais un contre-maître, un chef d'atelier dans

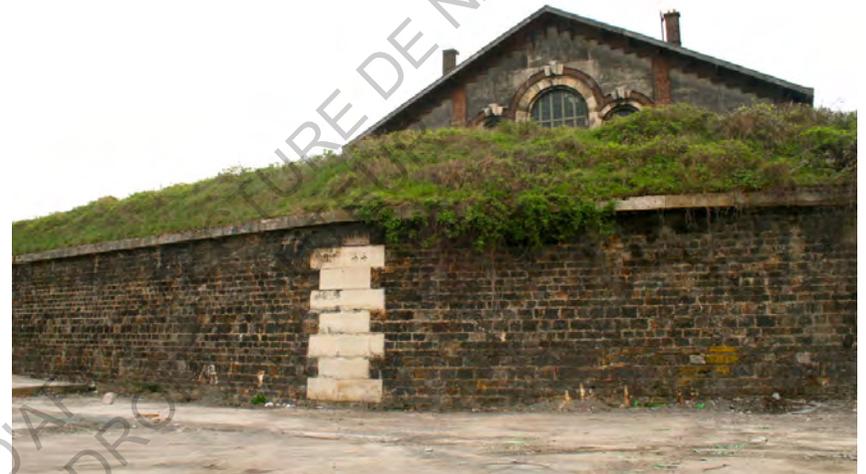


Fig 9.
Vestige des fortifications de Thiers - Bastion 44

l'atelier de Clichy Levallois dont je vous ai parlé tout à l'heure, c'était un homme très bien, un contre-maître ou même plus et cet homme habitait dans les premières maisons de Levallois. Mais c'était presque un taudis. Enfin je dis pas que c'était un taudis mais enfin c'était un bâtiment qui était épouvantable. Ce bâtiment je m'étais dit tiens d'après son numéro c'était son bâtiment à lui et tout ça c'est détruit maintenant c'est détruit c'est propre. C'est l'entrée actuelle de Levallois. Il y a même une école de commerce. Bah là c'était les premières maisons de Levallois un peu plus loin c'était le taudis. Maintenant c'est plus un taudis. Tout ça, ça s'est arrangé. Donc c'était un terrain vague.

Ainsi, le XVII^{ÈME} s'est construit entre d'une part au nord le mur des Fermiers et d'autre part au sud la fortification de Thiers. Nous verrons que cette Zone et les tracés de ces fortifications vont jouer un rôle dans l'appréhension du 17^{ÈME} et sa répartition sociale.

«DE L'AUTRE CÔTÉ DES PONTS»

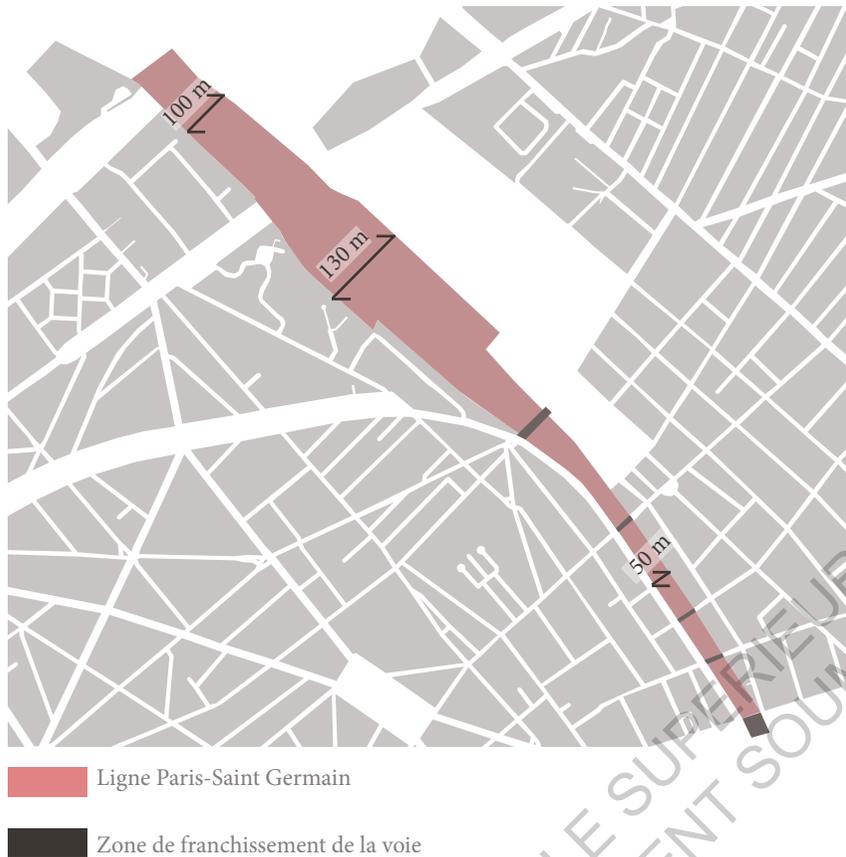


Fig 10.

Largeur de la voie ferrée et zone de franchissement

Le tracé du XVIIème est également marqué par le tracé de voies ferrées, dans un premier temps celle de la ligne de Paris-Saint Germain puis par la création de la Petite Ceinture.

Le chemin de fer parisien est né dans le XVIIème arrondissement avec la ligne Paris-Saint Germain. Face au succès de la ligne de chemin de fer de Saint-Etienne à Lyon et de l'essor ferroviaire britannique, les frères Pereire Emile et Isaac, deux hommes d'affaires



Fig 11.

Maquette du projet Clichy Batignolles - coupure de la voie ferrée

d'origine portugaise, souhaite créer un véritable réseau ferré en France. Par ailleurs, Paris est sous-approvisionnée en combustibles et denrées alimentaires fraîches car toutes les terres en périphérie sont exploitées et ne suffisent plus pour la population qui augmente. La solution est alors le chemin de fer qui va se développer avec l'aide des deux hommes d'affaires.

En 1932, les deux frères mettent en place le projet d'une ligne de Paris Saint-Lazare à Saint-Germain. Thiers s'oppose au projet malgré le détail de la planification – le projet était chiffré jusqu'au prix des billets de transport – car il n'y voyait pas de réelle utilité mais plus de la fantaisie ou un amusement. Cependant les deux frères continuent d'élaborer leur projet et obtiennent le 9 juillet 1835 au château de Neuilly l'autorisation de Louis-Philippe de réaliser ce projet mais à « leurs frais, risques et périls ». Pour trouver les financements ils usent de leurs relations comme le banquier James de Rothschild pour s'associer et créer le 2 novembre 1835 la « Compagnie du chemin de fer de Paris à Saint Germain », une société anonyme. Le projet est alors exécuté, pour éviter la colline de Monceau, deux tunnels seront creusés ce qui provoquera les railleries de certains Parisiens. La ligne est inaugurée le 24 août 1837 avec la reine Amélie mais sans la présence du roi, l'évènement étant jugé trop dangereux pour sa personne. Deux jours après les premiers Parisiens purent l'utiliser. Le tronçon fut également utilisé par la ligne Paris-Gare-Saint-Lazare à Rouen en 1843, qui fut prolongée jusqu'au Havre en 1847.

Actuellement, les voies sont toujours en fonctionnement et leurs tracés marquent une cassure dans l'arrondissement. En effet, comme le montre l'illustre la figure 10, la largeur de la totalité des voies varient entre 50m et 130m. On pourrait jusqu'à parler de deux rives, la rive Ouest et la rive Est du XVII^{ème} comme la photo de la maquette (figure 11) le suggère au vu de l'étendue des rails. Cela a un impact sur le comportement et le déplacement des personnes. Peu de gens « affrontent » la traversée de la voie ferrée et préfèrent rester soit à l'Ouest, soit à l'Est. Le libraire parle de motivation pour franchir le pont et justifie cela comme un obstacle psychologique, à savoir franchir un

pont. L'opticien justifie ce comportement par l'exposition aux grands vents, permise par la largeur des voies ajoutées à la rue de Rome, lors de la traversée. Il m'explique d'ailleurs la difficulté pour lui de drainer des clients d'une rive à l'autre.

O : La rue de Rome avec le chemin de fer, ça fait comme une sorte de... comme une sorte de barrière naturelle où les gens qui sont au-delà de la rue de Rome font leurs courses à la rue de Lévis et ceux qui sont dans ce plan, dans ce coin-là entre la rue de Rome et l'avenue de Clichy ils restent là. Parce que traverser ça paraît bête mais ne serait-ce que les personnes âgées en hiver y a des courants d'air, enfin ... vous voyez ce que je veux dire, c'est pas très agréable de traverser la rue de Rome. Donc ils ne viennent pas. Ils restent là. Ah mais ça c'est vraiment un truc très caractéristique, c'est-à-dire que nous avons envoyé de la pub par exemple au-delà de la rue de Rome pour drainer des clients, au-delà de la rue de Rome pour qu'ils viennent ici. Mais non ils ne viennent pas. [...]

DE : Du coup votre clientèle elle est très locale ?

O : Oui. Elle est très localisée et quand on va comme je vous ai dit à la pêche aux clients en dehors de ces zones c'est très, enfin c'est compliqué. Et moi j'ai même eu des gens qui habitaient la rue Legendre juste après la rue de Rome. J'ai eu comme ça un client qui est venu et qui m'a dit « ah le coin il est sympa ici ». Alors j'avais l'impression que le gars il habitait dans l'autre arrondissement alors qu'en fait il est à 100m mais il n'a jamais eu l'idée de traverser la rue de Rome, enfin le chemin de fer pour venir.

Les habitants considèrent cela comme une véritable frontière, bien que ce ne soit pas la frontière officielle entre le quartier des Batignolles et celui de la Plaine Monceau.

Al : Un fan des Batignolles ne voudra pas habiter rue Legendre proche de la rue de Rome. Mais c'est vrai que ce n'est pas le même quartier.

Cependant on peut nuancer l'importance de cette brèche à certains endroits, l'ambiance des franchissements n'est pas égale

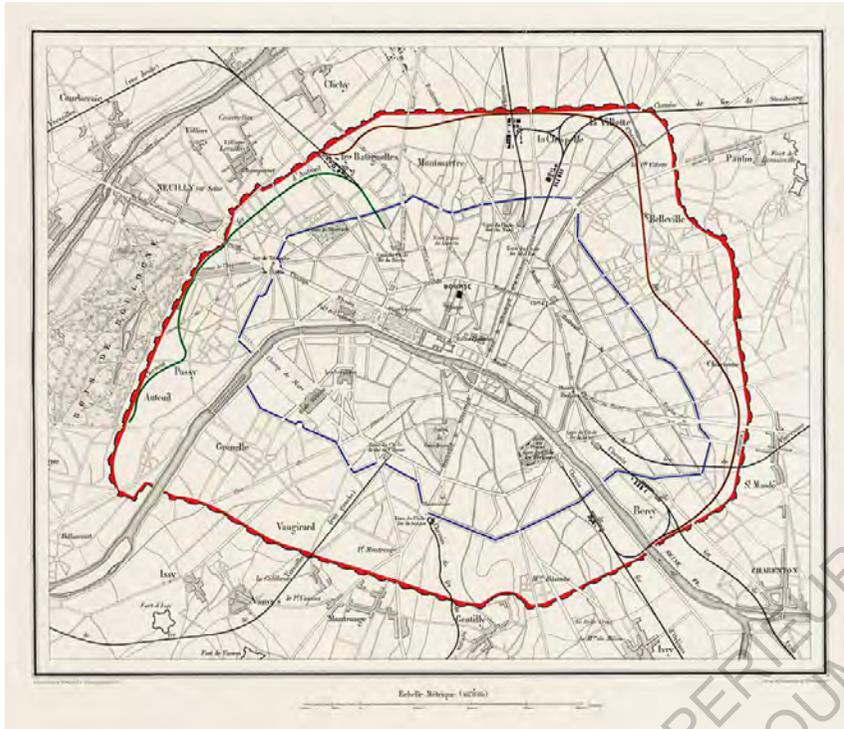


Fig 12.

Carte de Paris de 1859 avec en bleu le Mur des Fermiers Généraux en rouge les fortifications de Thiers et en vert les lignes de la petite Ceinture

suivant leurs emplacements et leur largeur comme on peut le lire sur la figure 10.

DE : Et ça ne vous dérange pas de franchir la rue de Rome ?

Mme C : Et bien on va au bout de la rue Jouffroy. C'est vrai que quand on va au bout de la rue Jouffroy je n'ai pas l'impression de couper la rue de Rome parce qu'elle se termine. Et c'est vrai que s'il peut y avoir un passage facile entre les deux rives si je puis dire c'est Pont Cardinet. Parce que là pour le coup il y a un grand carrefour. De toute façon ce n'est pas pour rien que la ligne 14 s'y arrêtera. C'est vrai que les autres [franchissement de la voie ferrée] ça fait vraiment passerelle et c'est

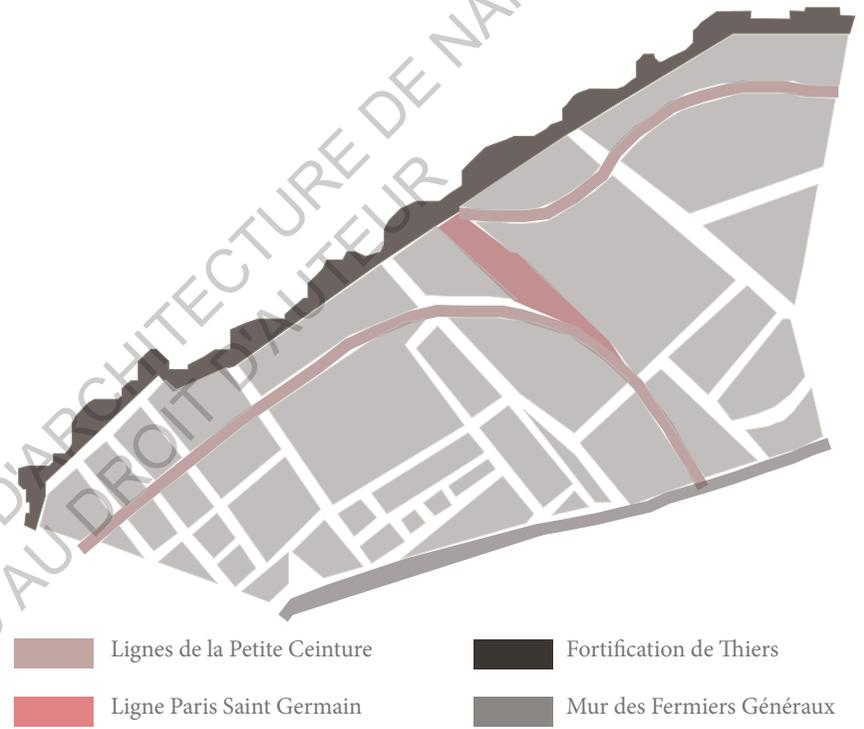


Fig 13.

Schéma du XVIIème en 1859

moins sympa. La rue Jouffroy tu as vraiment l'impression que c'est une continuité. Moi je n'ai pas l'impression de passer la voie ferrée vraiment. Là il y a vraiment une jonction. Peut-être à Rome aussi au niveau des Batignolles là on a moins l'impression de traverser la voie ferrée. C'est large et c'est aménagé. Tu n'as pas l'impression de quitter une petite rue pour entrer dans une autre petite rue avec une passerelle au milieu.

La voie ferrée qui descend vers la gare Saint Lazare n'est pas la seule à séparer le XVIIème arrondissement, celle de la Petite Ceinture le sépare également. Son effet, moindre, cisaille le tracé du XVIIème. La création de la Petite Ceinture date de la deuxième moitié



Fig 14
Gare du Pont Cardinet en 1854

du XIX^{ème} siècle.

Après la création de la ligne Paris-Saint Germain par les frères Pereire, il y eut une augmentation du réseau ferré au départ de la capitale avec une multiplication de gares et de compagnies ferroviaires marquée en 1842 par la loi relative à l'établissement de grandes lignes de chemins de fer en France. Le tracé de voies rayonnait à partir de Paris, d'où le nom « étoile de Legrand » (nom de son créateur). Cependant, arrivé à Paris ou dans sa proche périphérie comme la commune Batignolles-Monceau, il n'y avait pas de raccordement avec les autres lignes. Cela créait des ruptures pour les passagers. Les lignes appartenant à des compagnies différentes, celles-ci ne voulaient pas s'accorder pour trouver des liaisons entre elles. Durant la même période, Thiers construisait ses fortifications en périphérie des communes proches de Paris. Il fallait trouver un système d'approvisionnement de l'enceinte en armes, hommes ou denrées alimentaires en cas de siège. Bien que Thiers fût d'abord

réticent dix ans plus tôt à la construction de la ligne Paris Saint Germain, la solution d'une ligne de voie ferrée fut adoptée pour pallier aux problèmes cités précédemment. Ce fut le gouvernement qui créa cette ligne appelée Petite Ceinture. Son tracé se fit par tronçon disjoint. En 1852, un décret d'expropriation fut acté pour la création de la ligne d'Auteuil du pont Cardinet à la Porte Maillot (actuellement le tracé du boulevard Pereire). Le paysage de ce secteur, qui sera quelques années plus tard le XVII^{ème}, se transforme alors avec la création de gare pour cette ligne comme la gare de Courcelles, qui se situait au niveau de la place Pereire ainsi que la gare du Pont Cardinet au-dessus de la ligne Paris Saint-Germain.

Cette partie de la périphérie parisienne est alors le lieu de l'effervescence de l'activité ferroviaire avec une augmentation de l'industrialisation. Les activités jusqu'à présentes au niveau du Pont Cardinet se déplacent à l'Est de la voie Paris-Saint Germain, jusqu'à l'avenue de Clichy et puis au-delà avec la création des Ateliers de Constructions Gouin vers la rue de la Jonquière. De ce côté de la voie ferrée se développe une population ouvrière liée à l'augmentation de la demande des compagnies.

La petite ceinture fut utilisée jusqu'en 1934 car trop concurrencée par le métro à l'exception de la ligne d'Auteuil qui ferma seulement en 1985. Certains de mes interviewés l'ont justement utilisé pour aller travailler ou se promener dans Paris comme Mme Hua lorsqu'elle allait travailler à Saint Jean de Passy dans le 16^{ème} arrondissement.

DE : Et il y avait beaucoup de train en circulation ?

Mme H : Ah le petit train ? Oui bien sûr.

DE : Moi je ne l'ai jamais connu.

Mme H : Et bien le petit train moi je l'ai pris pour aller travailler dans le XVI^{ème} longtemps.

DE : Et on le prenait pont Cardinet ?

Mme H : Oui on le prenait Pont Cardinet. Il allait jusque dans le fond du XVI^{ème}. Moi je descendais à la Muette et il continuait jusqu'au bout,

jusqu'au bout du XVIème vers les serres d'Auteuil. Ça allait jusque-là.

DE : Mais du coup c'est le RER C qui a un peu repris son chemin ?

Mme H : Ah oui parce que qu'est-ce que vous voulez, on avait plus le choix. Mais ce n'est pas la même ligne quand même.

A l'instar de la rue de Rome, le boulevard Pereire marque également une discontinuité dans l'arrondissement du fait de son importante largeur. Cependant en 1989, on recouvrit une partie des voies ferrées de la ligne d'Auteuil pour créer la promenade Pereire (fig 16), en hommage aux frères Pereire. Celle-ci s'étend entre la place Pereire et la porte Maillot avec des zones d'aires de jeunes pour enfants, de pelouses, de kiosque à musique. Cela permet de diminuer la coupure du boulevard Pereire et de créer une zone de rencontrer pour petit et grands.

DE : Et du coup le boulevard Pereire il y a une partie découverte puis ça devient couvert...

Mme H : ... avec les jardins. Mais c'est récent !

DE : Avant c'était complètement découvert ?

Mme H : Ah oui c'était ouvert. Ah oui ça pour les gens qui habitent là c'est merveilleux parce qu'ils ont un jardin sous les yeux qu'ils n'ont pas à entretenir. Pour les gens qui habitent là c'est certainement une plus-value extraordinaire. Ecoutez quand vous y allez au mois de mai c'est aussi joli que d'aller à Bagatelle. Vous avez des roses absolument partout. Non non c'est pareil. Moi j'appelle ça récent mais ça fait quand même quelques dizaines d'années déjà. J'ai connu ça avant.

La ligne d'Auteuil n'est plus utilisée mais l'autre ligne de la petite ceinture est une réserve de l'armée pour ravitailler Paris. Le XVIIème est alors marqué par l'activité ferroviaire du XIXème siècle à la fois au niveau de son paysage mais aussi dans le comportement et la répartition des ses habitants.



Fig 15 et 16.
Contraste actuel entre le Boulevard Pereire découvert et la Promenade Pereire

« **MAIS C'EST PSYCHOLOGIQUE. ÇA EXISTE DANS TOUTES LES VILLES, QUAND IL Y A DES GRANDS BOULEVARDS ÇA FAIT UNE BARRIÈRE.** »

Lors de l'expansion de Paris en 1860, une partie de la commune de Neuilly et la commune de Batignolles-Monceaux furent regroupées pour créer le XVII^{ème} arrondissement. Ces communes gardent certains de leurs tracés historiques et de nouvelles percées sont réalisées notamment avec Haussmann.

Comme on peut le voir sur le plan édité par Andrivau-Goulon en 1845 certaines rues actuelles existent déjà sous un autre nom comme l'avenue des Ternes sous le nom de route des Ternes, la rue de Courcelles sous le nom de chemin de la Planchette à Courcelles, l'avenue de Saint Ouen sous le nom de route de Paris à Saint-Ouen et l'avenue de Clichy qui conserve le même nom. Certains de ses axes marquent des frontières dans l'arrondissement comme l'avenue de Clichy. Pour de nombreuses personnes, de même que la rue de Rome semble plus justifiée pour être la limite Batignolles/Plaine Monceau, l'avenue de Clichy semble être la fin des Batignolles et le début des Epinettes. Or, elle n'est qu'une partie de la délimitation de ces deux quartiers. Par ailleurs de par sa largeur et son activité elle représente une frontière non facilement franchissable. Les commerçants des Batignolles n'ont pas de clients habitant de l'autre côté de l'avenue.

DE : Et vous avez des gens des Epinettes qui viennent ? [...]

O : Alors l'avenue de Clichy et la rue de Rome sur un plan ça fait vraiment comme une barrière, c'est compliqué.

La marchande de chaussures dont la boutique est aux Batignolles à des clients du côté Ouest de la voie ferrée mais pas de l'autre côté de l'avenue de Clichy.

MC : De l'autre côté de l'avenue de Clichy ? Non j'en n'ai pas beaucoup. Je reconnais que j'ai plutôt des gens qui viennent du 8^{ème}, « de l'autre côté du pont » comme ils disent, du quartier bien sûr et y en a qui viennent de Clichy mais ce sont des gens qui ont les moyens.

DE : D'accord.

MC : Voilà. C'est vrai, donc la population de Clichy ... ça reste du chinois ! ça reste du chinois. C'est vraiment la limite ici je dirais.

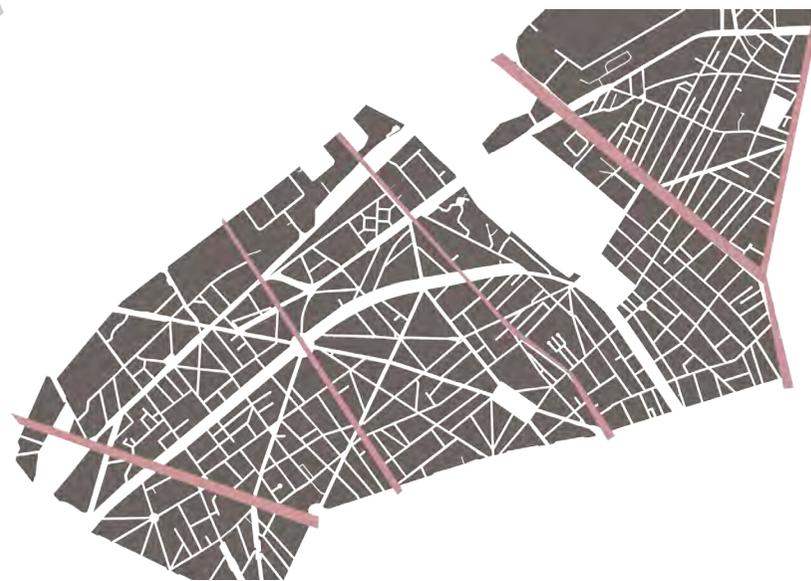


Fig 17 et 18.
Persistence des routes anciennes

Même si certains imaginent davantage la limite entre les Batignolles et la Plaine Monceau au niveau de la césure de la rue de Rome, celle-ci se trouve au niveau de l'ancienne route d'Asnières, actuelle rue de Tocqueville/rue de Lévis. Sur le plan (figure 17), on remarque que c'était la limite entre la zone construite de la commune Batignolles-Monceau et la partie non construite. Cet axe est d'ailleurs vraiment très ancien car Jeanne d'Arc a emprunté (la partie piétonne de l'actuelle rue de Lévis) après avoir dormi au Château de Monceau pour aller combattre les Anglais. On comprend alors que ce soit historiquement la frontière entre les deux quartiers. M. Maron m'explique en quoi la déviation de la limite vers la rue de Lévis est judicieuse dans le partage des quartiers.

M. M : Mais on voit très bien le tracé, tracé très bien fait, la rue de Tocqueville, après il prend la rue de Lévis, il prend la rue de Lévis, prenant la rue de Lévis il aboutit à la place Prosper-Goubaux ou la place Villiers comme tout le monde le dit, alors que la rue de Tocqueville tombe en plein avenue de Villiers. Donc la partie haut de la rue est totalement Monceau, mais à partir du pharmacien qui est en haut juste au croisement, toc, il y a la division à droite et à gauche et la frontière passe là, donc la frontière continue et c'est le boulevard des Batignolles, le nom doit changer du boulevard de Courcelles il doit changer là. Le boulevard des Batignolles c'est Batignolles et le boulevard de Courcelles c'est Courcelles. [...] Alors finalement c'est la répartition des choses. La division sur la carte n'est pas idiote effectivement on voit très bien la montée, TOC, le pharmacien, la rue de Lévis et ça tombe sur la place Villiers comme moi je l'appelle alors que l'autre rue, la rue de Tocqueville elle tombe quelque part pas très loin mais enfin sur l'avenue de Villiers.

Autour de ces axes historiques s'est construit le XVIIème arrondissement. Une partie de l'arrondissement a été soumise aux percements et travaux d'embellissement du Baron Haussmann comme on peut le voir sur le Plan des Travaux de Paris d'Andriveau-Goujon de 1868. Celles-ci se situent à l'Ouest des voies de la ligne Paris Saint-Germain. Comme on peut le lire dans la Curée de Zola,

ces travaux furent également le lieu de spéculations immobilières. A partir de 1850, des parcelles sont rachetées par des personnes qui pressentent la future urbanisation. En effet depuis la construction des fortifications de Thiers, nombreux sont ceux qui prévoient l'expansion de Paris jusqu'à la nouvelle enceinte. Certains réussissent à multiplier par trente le prix de vente de leurs terres. Les frères Pereire construisent les places du Brésil, Wagram et Pereire ainsi que le côté pair de l'avenue de Villiers en implantant de beaux immeubles pour attirer une clientèle aisée. Il faudra attendre une dizaine d'années pour que toutes les structures prévues soient réalisées car il faut exproprier, viabiliser, gérer les conflits de parcelles... Sous la IIIème République, à la fin des travaux, de nombreuses maisons bourgeoises seront bâties notamment avec la clause des frères Pereire obligeant l'acquéreur de leurs parcelles à « élever dans les six mois une maison

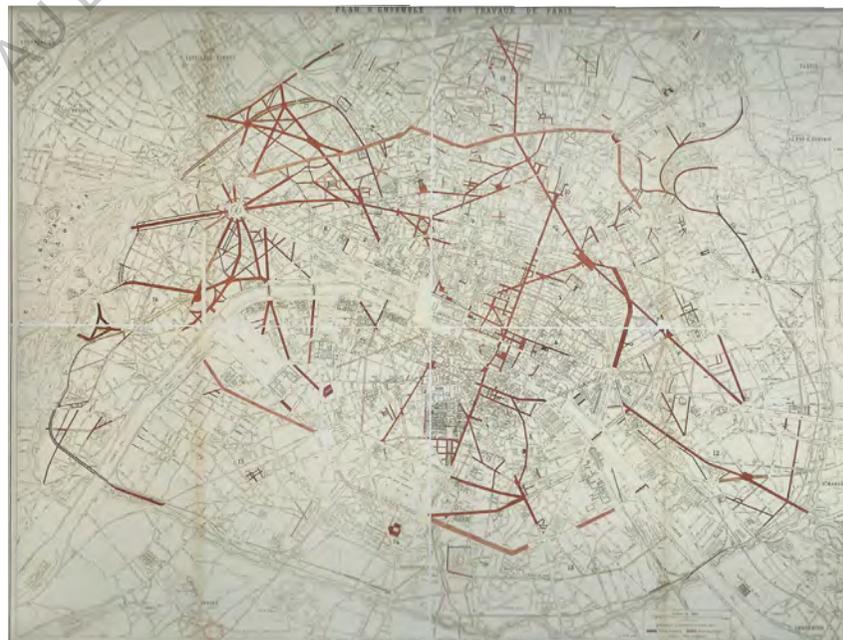


Fig 19.
Plan d'ensemble des travaux de Paris d'Andriveau - Goujon, 1868

d'habitations bourgeoise ».

Comme on peut le voir sur la carte de la figure 19 des ilots de l'arrondissement, le tissu urbain de l'ouest de l'arrondissement répond alors aux impératifs du préfet de Paris à savoir de larges avenues droites bordées d'arbres, des bâtiments alignés et des places aérées notamment par le biseautage des angles. Le tissu de l'Est quant à lui est séparé en deux avec une grille assez régulière entre la voie ferrée et l'avenue de Clichy et un tracé de voies horizontales de l'autre côté de l'avenue.

Ainsi, c'est à la même époque que s'homogénéisent à l'Ouest de l'arrondissement, des bâtiments Haussmanniens et une population aisée et à l'Est une population ouvrière et des bâtiments industrielles. Cela laisse présager une fracture dans l'arrondissement.

Mais ce ne sont pas seulement des grands boulevards qui créent des frontières dans le quartier mais également certaines rues. Ainsi la rue Legendre est une frontière pour la rue de Lévis, renforcée par le fait que la partie Sud de la rue de Lévis est piétonne et la partie Nord ne l'est pas. En effet pour moi il y avait deux rues de Lévis mais c'était inconscient. Le libraire situé dans la partie Nord me l'a révélé par la disparition de certains commerces car les gens vont seulement dans la partie Sud et s'arrêtent à la rue Legendre.

DE : Et pourquoi ils sont partis les poissonniers, les...

L : Peut-être que... Je peux pas vous dire. Je ne sais pas trop. Et bien peut être que le, le... pour la partie de bouche les gens ils montaient, ils étaient carrément dans le haut de la rue donc... c'était peut-être un petit peu dur pour eux. Donc ils avaient peut-être... Mais c'est vrai que pour beaucoup de gens, les gens qui habitent dans la partie, enfin la partie... ouest de... non sud du 17ème ou dans le 8ème et qui font leurs courses à Villiers ils s'arrêtent à la rue Legendre quoi.

Certains axes, anciens ou conséquents aux travaux d'Haussmann créent des limites à franchir dans l'arrondissement

ainsi que dans une rue perpendiculaire à leurs directions.

« CEUX QUI SONT EN BAS DANS LA RUE DES MOINES NE VONT PAS FORCÉMENT REMONTER EN HAUT FAIRE LEURS COURSES. »

Le dernier élément créateur de frontière dans l'arrondissement est la topographie. En effet l'arrondissement n'est pas plat, certaines rues peuvent être plus hautes que d'autres ou en pentes. Par exemple le faux plat de la partie de la rue de Tocqueville entre le boulevard Pereire et la Porte d'Asnières comme on peut le voir sur la coupe. Les personnes d'un certain âge ne peuvent plus parcourir cette portion de rue à cause du dénivelé. C'est ce que m'explique M. Maron.

M. M. : On a une rue de Tocqueville qui plonge et qui remonte. Je le sens moi je ne peux plus passer par-là. Je ne peux plus passer parce que ça m'essouffle. Le boulevard Malesherbes lui, non. J'ai trouvé le moyen de lire il y a quelque temps qu'on avait fait des apports de terres très importants à la fin du XIXème. On avait voulu aplanir le boulevard Malesherbes jusqu'à la porte d'Asnières. On voit très bien que toute cette masse de fortifications avait joué pour beaucoup de terre, tout ça ce n'était pas très plan, c'était un peu montueux. Puis après on a voulu réguler ça. Donc après on a régulé le boulevard Malesherbes qui est impeccable. Il arrive droit, continue. La rue de Tocqueville elle existait d'avant. Elle plongeait elle remontait, elle continue de plonger de remonter.

Le boulevard Malesherbes étant dessiné bien après la route d'Asnières, actuelle rue de Tocqueville, les urbanistes du XVIIIème régulèrent le niveau de la voie afin que son altitude ne varie pas pour

empêcher de manière consciente ou inconsciente la création d'une frontière.

Une rue en pente peut réfréner certains habitants à la monter même s'ils n'ont pas de problème de déplacement. C'est ce que m'explique l'opticien. Comme on peut le voir sur la coupe (fig 20) la différence de niveau entre la rue des Moines et la rue Legendre est assez élevée, de presque 4m. Il y a une pente de 4,2%. L'influence des clients du marché de Batignolles ne profite pas aux commerçants de la rue Legendre car ces derniers ne montent pas vers elle, bien qu'elle soit distante de 150m.

DE : Mais il y a quand même le marché des Batignolles

O, oui mais il est en bas ! Alors il faut savoir que comme le terrain est en pente un petit peu, ça c'est important, comme c'est en pente les gens... comment dire ? ceux qui sont en bas dans la rue des Moines ne vont pas forcément remonter en haut faire leurs courses. Parce que ils restent plutôt en bas. Ba oui c'est un... c'est comme la rue de Rome. La rue de Rome avec le chemin de fer, ça fait comme une sorte de... comme une sorte de barrière naturelle

Ainsi la topographie joue également un rôle important dans le mode de déplacement des habitants.

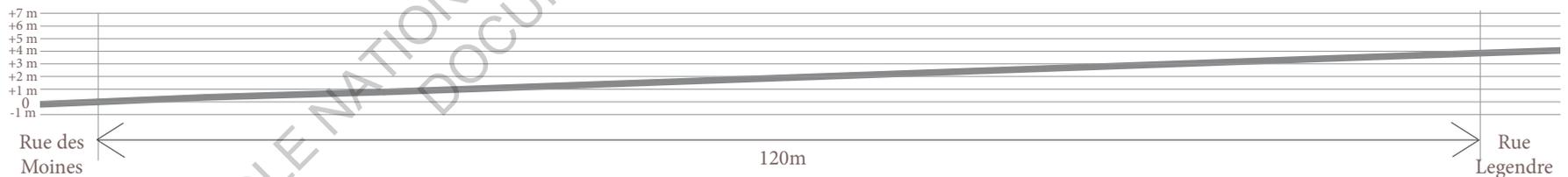


Fig 20.
Coupes de niveau des rue de Tocqueville, Rue Nollet



Fig 21.
Vue de la Place Fillion vue «d'en bas»



Fig 22.
Vue de la rue de Tocqueville vers la Porte d'Asnières et de la «cuvette»

En conclusion, différents types de frontières s'inscrivent dans le XVIIème arrondissement.

Certaines sont dues à des étapes historiques de la formation de cet arrondissement comme les deux enceintes et les percées d'Hausmann. D'autres sont créées par l'ajout de nouvelles techniques, nouveaux moyens de transport d'une certaine époque qui modifient considérablement le paysage urbain ou encore la géographie elle-même de certaines zones notamment avec des variations de topographies. Ces frontières inhérentes aux quartiers, naturelles ou artificielles, existent encore de nos jours.

Elles sont visibles et sensibles pour de nombreux habitants, notamment dans leur déplacement quotidien mais surtout dans leur répartition spatiale.



Fig 23.
Avenue de Clichy, vue de son croisement avec la rue Legendre

II - EXISTENCE DE FRONTIÈRES DANS LA RÉPARTITION DE LA POPULATION

Il existe des frontières que l'on peut voir à l'oeil nu dans le paysage urbain du XVII^{ème} mais il existe également des limites dans la répartition sociale. Le schéma historique d'un Ouest bourgeois et d'un Est populaire est depuis quelques années remis en question. Par ailleurs le XVII^{ème} est un arrondissement périphérique ce qui entraîne également des différences sociales suivant l'axe Nord/Sud. Pour expliquer cela je vais m'appuyer sur les interviews effectuées, l'évolution du prix du m² par la Chambre des Notaires de Paris, ainsi que sur des excursions dans l'espace public pour essayer de révéler ces frontières.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

« MADEMOISELLE VOUS SAVEZ QU'IL Y A LE BON XVIIÈME ET LE MAUVAIS XVIIÈME »

Comme nous l'avons vu précédemment la formation du XVIIème laisse présager un contraste important de part et d'autre de la voie ferrée qui ne fit que se confirmer par la suite. On parle du beau XVIIème pour qualifier les quartiers aisés des Ternes et de la Plaine Monceau et de mauvais XVIIème les Batignolles et les Epinettes. Les habitants des Batignolles et des Epinettes étaient plus populaires que ceux de la Plaine Monceau et des Ternes.

DE : Et le quartier, c'était quel type de population ?

Mme A : C'étaient des gens plus simples qu'ici, moins bourgeois. Mais bon. Je n'y trainais pas, je prenais le 31 je m'arrêtais à la station près d'elle [une de ses amies qui habitait aux Batignolles], je montais dans son appartement mais ça ne me déplaisait pas comme quartier. Ce n'était pas mal fréquenté, pas du tout. Il y avait des commerces, y avait des opticiens. Il y avait, dans cette avenue, pleins de commerces, il y avait la mairie du XVIIème. C'était moins bourgeois, mais bien !

Mme H : Ah oui ça c'est sûr ! Ah oui oui oui. Il y a davantage d'artisans de l'autre côté, c'est-à-dire aux Batignolles que dans notre quartier. Ici il y a davantage de professions libérales. C'est un peu ça.

Les habitants des quartiers aisés n'allaient pas de l'autre côté du pont, ne le connaissaient pas, c'était un autre monde que ce soit il y a 30 ans quand Mme Max était enfant ou durant la jeunesse de Mme Hua il y a 70 ans.

DE : Et le quartier des Epinettes, quand tu étais enfant c'était comment ?

Mme M : Dans mon idée, mais c'est vrai que nous n'y allions pas vraiment. C'était plus populaire. C'était plus populaire donc du coup pour nous ça paraissait un peu plus folklorique, tu vois.

DE : C'était populaire parce que c'était des ouvriers ?

Mme M : Oui je pense que c'était plus ça.

DE : c'était une population étrangère ?

Mme M : Je pense qu'il y avait déjà des étrangers. Et en effet plus étrangers, ouvriers. Oui.

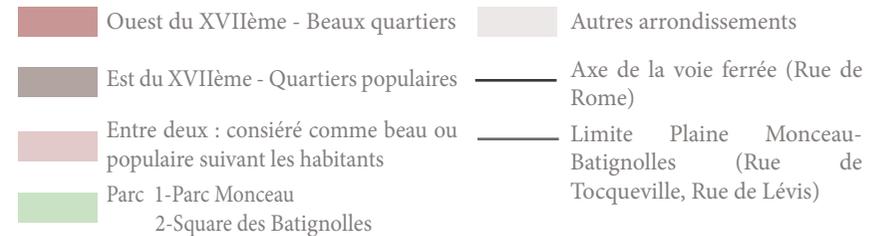


Fig 24.
Ancien schéma du XVIIème aisé/XVIIèm populaire

Mme H : A vrai dire c'est vrai qu'on ne franchissait pas tellement la zone après le train. On s'arrêtait vraiment au train. Moi je ne connaissais vraiment personne en dehors. Si vous voulez les élèves Bettignies [son école] ils n'habitaient pas au-delà du train. [...] Non vraiment c'est vrai que ça s'arrêtait aux Batignolles la vie dans le quartier.



Fig 29 à 34.

(Fig 29 - 31) Hôtels particuliers rue Fortuny, (Fig 32-34) immeuble aux Batignolles

Ils ne s'y déplaçaient vraiment que pour des raisons importantes, ils n'y allaient pas s'y balader comme ça. Mme Audry allait aux Batignolles pour voir son amie ou aux Epinettes durant son trajet vers le marché Saint Pierre. Pour les habitants du « bon XVIIIème », passer le pont ne se faisait pas sans raison valable, car ils ne connaissaient presque personne, les populations ne se mélangeaient pas. Selon certains la frontière n'était pas le Pont Cardinet mais la rue de Tocqueville : la frontière à la fois administrative entre les Batignolles et la Plaine Monceau et entre les paroisses parisiennes, entre l'Eglise Sainte Marie des Batignolles et Saint François de Sales, une des églises de la Plaine Monceau.

M. VDE : Il y a d'abord deux XVIIIème [...] Mais disons que le XVIIIème, je vous répète une chose qui est peut-être un peu fausse : on considère que le XVIIIème qui se termine ici, il s'arrête là, à la rue de Tocqueville. [...] Jusqu'à rue de Tocqueville c'est très bien. Pourtant il y a quand même la mairie qui est un édifice très important, c'est la ville sur le plan historique.

Cette frontière était plus que virtuelle pour certains et marquaient la limite géographique de leurs relations ainsi que celles de leurs familles.

AI : Jusqu'à il y a peut-être 40 ans il y avait une frontière virtuelle dans le 17ème qui était la rue de Tocqueville. Bon c'était la frontière à ne pas dépasser. Les bourgeois habitaient d'un côté de la rue de Tocqueville et dès qu'on habitait du côté pair de la rue de Tocqueville c'était déjà moins bien. [...]

DE : Mais il y avait vraiment des différences dans la rue de Tocqueville entre les côtés impair et pair ?

AI : Oui, oui. Habiter du côté pair de la rue de Tocqueville ce n'était pas bourgeois, ce n'était pas acceptable pour certaines familles très bourgeoises.

DE : Parce que c'était.. ?

AI : Parce que c'était déjà trop près, me semble-t-il des Epinettes. C'était les Epinettes quasiment. Enfin il y a quarante, cinquante ans. Je n'ai pas connu cela évidemment, ce sont des propos de dames d'un certain âge que je connais et qui habitent le quartier depuis toujours. Elles m'ont raconté cela, oui. Il y avait comme ça une frontière : les enfants qui habitaient d'un côté ne jouaient jamais avec les enfants d'en face. C'était impossible ! Enfin en général, après...

DE : Heureusement je suis arrivée plus tard !

AI : Oui, on ne pouvait pas jouer avec les enfants de l'autre bord. Il y avait interdiction totale. Enfin chez certaines familles.

Certains allaient même jusqu'à changer l'identité de leur rue afin de se

dissocier des autres habitants, plus populaires qu'eux.

Al : Et la rue Legendre autrefois vous le savez sans doute s'appelait rue Legendre jusqu'au grille du parc Monceau. Elle a été débaptisée à la fin du siècle dernier, au début du 20^{ème} siècle pour prendre le nom de rue Georges Berger parce que les gens n'en pouvaient plus d'habiter rue Legendre. Les bourgeois qui habitaient dans cette portion de la rue Legendre ont fait une pétition et ont obtenu un changement de nom de la rue Legendre pour qu'elle s'appelle rue Georges Berger.

DE : Parce que justement en l'étudiant je me suis rendue compte qu'il y avait beaucoup de caractéristiques de cette rue qui n'étaient pas ailleurs. Par exemple, les arbres c'est la seule portion de la rue Legendre où il y a des arbres alors qu'il n'y en a pas ailleurs. Du coup c'était vraiment comme si c'était une zone totalement à part.

Al : Complètement.

DE : Même les rues sont beaucoup plus larges.

Al : Beaucoup plus larges, etc... Oui, oui. Ça commence à la place Lévis, en face de l'Eglise, etc.. Et sociologiquement, les habitants ne sont pas du tout les mêmes effectivement. Ça n'a pas varié. Mais au début du siècle, enfin je ne sais pas il faudrait vérifier la date exacte, il y a eu ce changement de nom à cause des habitants qui ne voulaient plus habiter rue Legendre. C'était un déclassement total. C'est dire ce qu'il y avait de l'autre côté. Mais on ne voulait pas être assimilé à un ouvrier, un artisan j'imagine.

La rupture sociale entre les habitants des deux rives étaient impressionnantes. Il existait également des divergences entre les Ternes, plus internationales et commerciales, et la Plaine Monceau, plus résidentielle. Mais, en comparaison avec les deux autres quartiers, leurs populations semblaient homogènes entre elles.

Il y a également des distinctions dans les bâtiments entre les deux côtés de l'arrondissement comme on peut le voir sur les photos d'époque (figures 25 à 28). L'Ouest s'est davantage construit avec des bâtiments Haussmanniens et des hôtels particuliers où des gens célèbres vécurent tels que Marcel Pagnol, Sarah Bernard, Claude Debussy ou encore Sara Diba lors de ses visites à Paris. On en trouve notamment rue Fortuny comme sur les photos des figures 29,30 &

31. A l'Est on retrouve des belles constructions mais leur nombre est nettement moindre.

Mme A : Le 17^{ème} c'était des petits hôtels particuliers finalement ce coin-là. D'ailleurs en face on a trois petits immeubles c'était des petits hôtels particuliers ça.

DE : Maintenant ce sont des immeubles ?

Mme A : Maintenant certains sont restés. Sur la rue de Prony qui amène au Parc Monceau il reste encore de jolis hôtels particuliers. Alors quelque fois c'était des femmes entretenues qui habitaient ces hôtels. On avait une personne qui venait servir des diners à la maison. Elle connaissait tout le quartier. Elle, elle vous en aurait raconté en long et en large. Alors elle connaissait cette vie-là bourgeoise et d'actrices, de gens qui avaient des hôtels particuliers. [...]

DE : Vers la rue Fortuni aussi.

Mme A : Oui peut-être.

La différence est également notable au niveau des jardins publics, notamment entre le Parc Monceau et le Square des Batignolles. Bien que le Parc Monceau appartienne géographiquement au VIII^{ème} arrondissement, nombre de ses usagers sont des habitants du XVII^{ème}.

Tout d'abord on peut noter la distinction par leur appellation.

Parc : Terrain clos, en partie boisé, ménagé pour la promenade, l'agrément.

Square : Petit jardin public, généralement clôturé.

Pour certaines personnes un parc est simplement plus grand qu'un square mais semble également plus fourni et travaillé.

Mme H : Le parc Monceau c'est plus léché si vous voulez. Le parc Monceau est au VIII^{ème}

Leur création diverge aussi. Le Parc Monceau est le vestige des folies de la famille d'Orléans, entouré d'hôtels particuliers et de constructions Haussmanniennes. Le jardin des Batignolles a été



Fig 34,35,36 & 37.
Différence Square des Batignolles et Parc Monceau

construit le long de la ligne Paris – Saint Germain.

Mme A : On arrive dans le parc Monceau entouré de ces hôtels particuliers prolongés parfois par des jardins. C'était des petits hôtels particuliers. Comme de l'autre côté du Parc Monceau, tout un côté du Parc Monceau c'était des hôtels particuliers qui avaient une petite porte qui donnait dans le parc. Vous avez vu ça. Je suis allée une fois visiter Camondo. Le premier là. [...]

DE : Et le Parc Monceau il a changé dans sa configuration ou c'est toujours pareil ?

Mme A : C'est toujours pareil. Mais ce qui a c'est que quand nos enfants envoyaient un ballon sur une pelouse on se disait faut aller le chercher quand même. Et alors on voyait des cerbères qui venaient. On envoyait un enfant chercher le ballon. Mais c'était une permission tolérée ! On n'avait pas le droit d'aller sur les pelouses !

Mais les habitants qui affirment la différence entre les deux parties de l'arrondissement ne fréquentent pas seulement que le Parc Monceau. Le square des Batignolles a un côté plus naturel et les chemins de fer représentent une attraction pour les enfants.

M. VDE : Vous connaissez très bien puisque vous habité à côté, moi je vais toujours dans le charmant petit jardin qui est à côté de nous, celui des... Je ne crache pas sur le Parc Monceau [...]. C'est très chic c'est très bien c'est un peu snob et puis un peu nouveau riche. Enfin perpétuellement riche. Mais celui-là il est beaucoup plus charmant !

DE : Les Batignolles ?

M. VDE : Oui ! C'est remarquable ! Alors il n'y a personne à voir. Alors les gens viennent c'est plus que moche les gens traversent mais c'est un endroit charmant j'y vais tout le temps, au moins deux fois par jour. C'est à quoi je dirai 800m. [...] Plutôt que d'aller dans le Parc Monceau je préfère beaucoup plus aller dans le mien parce que le mien est beaucoup plus simple, il me fait penser à la campagne où j'ai vécu quand j'étais enfant enfin quand les enfants adorent beaucoup plus la campagne que Paris, ça c'est archi connu.



Fig 38.
Carte de répartition des ambassades et des consulats dans le XVII^{ème}
Emplacement de la mairie du XVII^{ème} arrondissement

Par ailleurs on remarque aussi cette distinction Est/Ouest au niveau de la répartition des fonctions notamment avec les ambassades et les consulats (figue 38) situées à l'Ouest. Comme on peut le voir sur la carte, seule la mairie du XVIIème est du côté des Batignolles, sans doute son emplacement est un héritage de la commune de Batignolles-Monceaux.

Ainsi le schéma traditionnel du XVIIème était un Ouest aisé et un Est populaire comme la création de la voie ferrée et les percées haussmanniennes laissaient présager.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

« JE DIRAI QUE C'EST LA JEUNE POPULATION QUI A FRANCHI LE PONT »

Pour comprendre le changement de population j'ai effectué une demande d'obtention de données auprès de l'INSEE via le réseau Quetelet, le réseau français des centres de données pour les sciences sociales, afin d'étudier les variations des catégories sociales professionnelles de l'arrondissement. Cependant je n'ai eu que des données brutes. Ne sachant pas les utiliser ou ne connaissant personne en capacité de le faire je n'ai pas pu les exploiter, je vais donc pour expliquer ce mouvement utiliser les cartes d'Anne Clerval sur les types de quartier.

On remarque bien la frontière nette au niveau du Pont Cardinet entre l'Est et l'Ouest de l'arrondissement d'un côté on a davantage de « beaux quartiers » et de l'autre côté des « habitats anciens populaires » en 1982. Mais cette frontière se déplace au niveau de l'avenue de Clichy en 1999 avec la diminution « d'habitats anciens populaires » dans le quartier des Batignolles. Ce phénomène ne fit que se confirmer par la suite, remettant en cause le forme du schéma d'un bon XVII^{ÈME} et d'un mauvais XVII^{ÈME}.

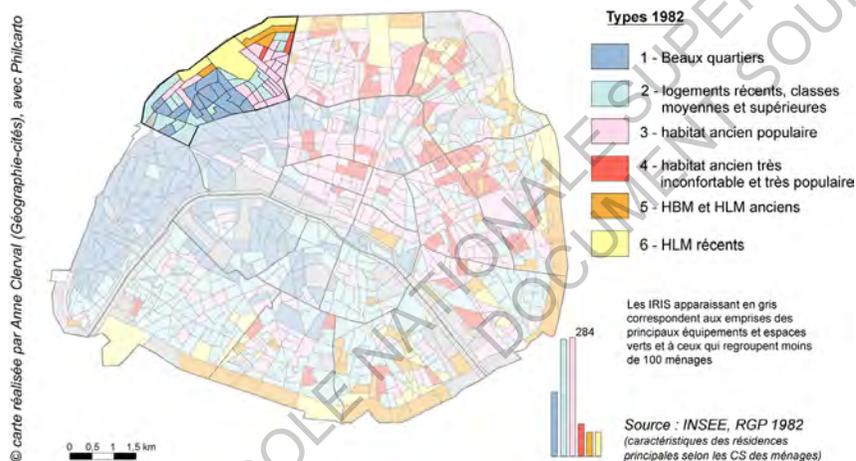


Fig 39.

Carte réalisée par Anne Clerval sur les différents types de quartiers parisiens en 1982

Certaines personnes, comme me l'explique M. Fossey, l'agent immobilier, ne peuvent pas, familialement vivre après l'ancienne frontière de répartition sociale, du côté Est de l'arrondissement.

AI : Il y a beaucoup de gens qui, encore une fois c'est une question de sensibilité, beaucoup de gens n'iront pas au-delà de Villiers. Voilà ils disent : On ne veut pas habiter là par exemple.

DE : Oui enfin c'est la fin de la rue de Tocqueville, la frontière.

AI : : Oui voilà. Beaucoup de gens n'iront jamais là [vers place de Clichy ou Rome], même si l'appartement est bien. Immeuble bien. Ça existe encore.

DE : Ce sont des gens qui habitent ici ?

AI : Oui et non, ce sont des gens qui ont 50/60 ans. Mais traditionnellement, familialement ils ne peuvent pas. [...]. Difficile à dire exactement. Après il y a tous les cas de figures. Il y a des gens qui s'en moquent complètement d'habiter là au contraire. [...] Quand même ça s'estompe. On en est plus à... mais bon il y a quand même des gens...

DE : Mais du coup ça signifie que ce côté [vers la place Clichy] devient

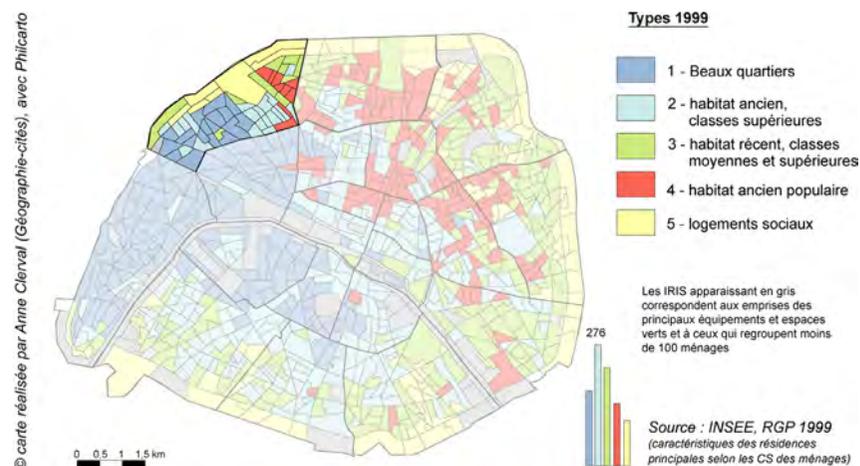


Fig 40.

Carte réalisée par Anne Clerval sur les différents types de quartiers parisiens en 1999

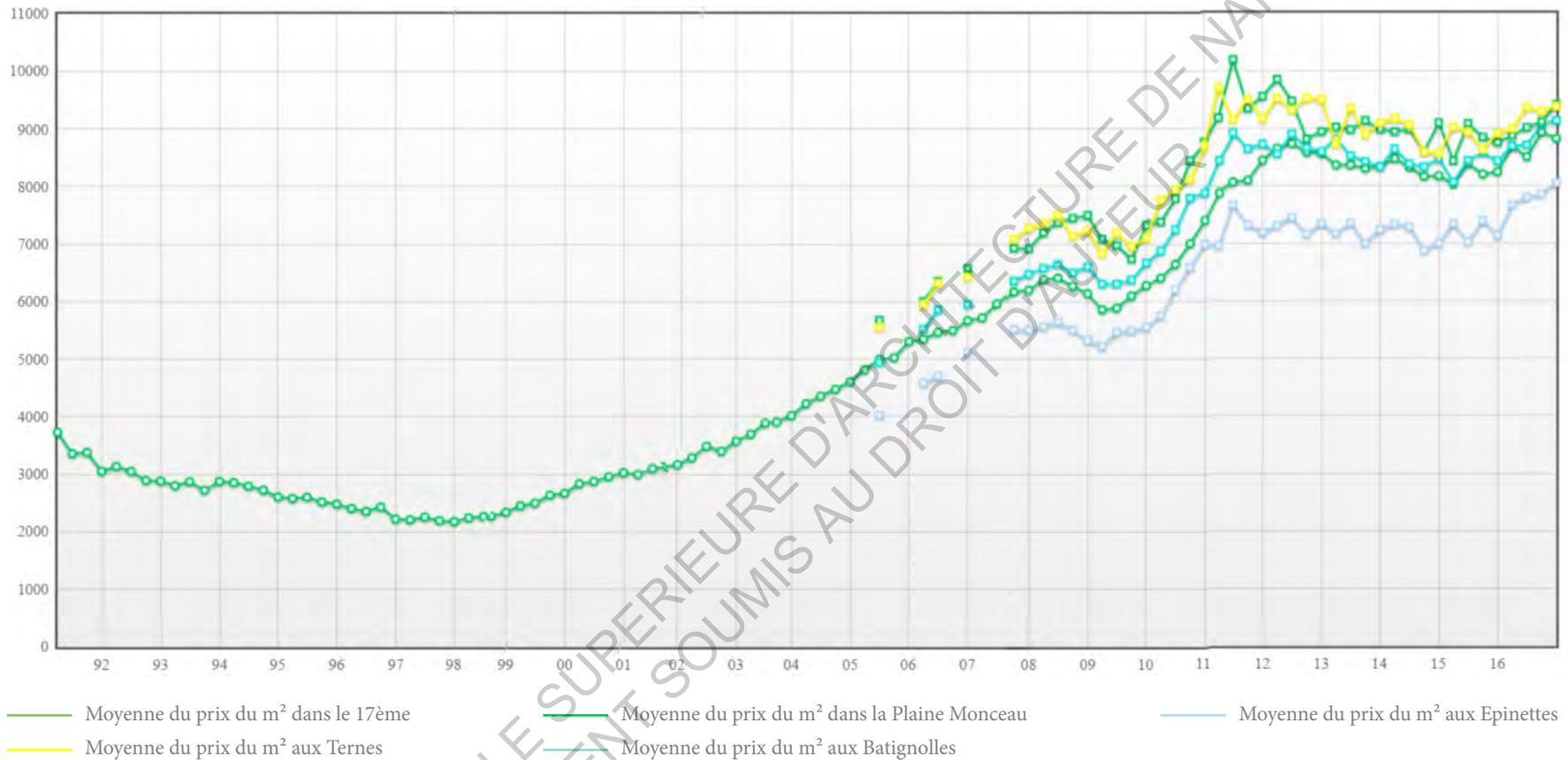


Fig 41.

Evolution du prix moyen du m² dans l'arrondissement en général ainsi que dans les quatre quartiers

plus bourgeois et s'homogénéise

Al : Ah oui complètement !

A l'opposé, certaines personnes, des personnes venues d'ailleurs ou les nouvelles générations des habitants de l'Ouest du XVIII^{ème} qui se détachent de la tradition familiale, viennent s'installer dans le quartier des Batignolles car les prix étaient bien moins élevés que de l'autre côté et c'était une solution pour rester vivre dans le XVIII^{ème}.

Mme H : Ah si vous voulez, lui, mon élève, habitait rue Ampère et il est passé du côté des Batignolles. Ça c'est très net. Les gens maintenant arrivent à habiter jusqu'à l'avenue de Clichy. Avant jamais on n'aurait habité là-bas. On ne connaissait même pas. Moi j'ai une amie qui habite boulevard Malesherbes, ses enfants habitent près de la mairie du XVIII^{ème}.

Le quartier des Batignolles a donc été découvert par une jeune génération aisée. Il s'est alors embourgeoisé. La frontière sociale,

voire fracture sociale, s'est donc déplacée vers l'avenue de Clichy.

L : Le quartier en lui-même, il n'a pas trop bougé, trop changé je trouve. C'est quand même resté un quartier mi-populaire, mi-aisé, donc c'est un bon équilibre entre les deux, entre les... Enfin maintenant les Batignolles c'est plus très populaire c'est plutôt branché mais enfin quand j'étais plus jeune... oui enfin c'est plutôt les Batignolles qui ont changé plus que notre quartier je trouve. Les Batignolles ont un côté bobo qui... qui n'existait pas avant. Il y a 20 ans c'était plus populaire.

Ainsi un phénomène de gentrification se développe aux Batignolles, qui remet en question la différence Est/ Ouest. Nous étudierons ce phénomène de manière plus approfondie dans la dernière partie du mémoire.

Bien que le changement massif du quartier soit la transformation du quartier des Batignolles, l'Ouest connaît également quelques évolutions. Au vu de l'augmentation du prix du m² ces vingt dernières années, voire une explosion cette dernière décennie, la population de l'Ouest a également changé. Les données du graphique (figure 41) proviennent de la chambre des notaires de Paris et correspondent davantage aux prix réels, ceux des achats et ventes des appartements.

Il est devenu moins familial. Les enfants des anciennes générations ne peuvent plus acheter des appartements dans l'arrondissement. Ils allaient dans un premier temps aux Batignolles mais le quartier étant devenu bourgeois et donc le prix du m² ayant augmenté, certains ne peuvent plus rester dans l'arrondissement. Ils vont s'établir en banlieue voire en province. Auparavant les enfants des habitants restaient dans le XVII^{ÈME}. Par exemple le libraire est né rue de Tocqueville et a emménagé avec sa femme rue de Lévis, le couple de commerçants possédant la boutique Jean-Claude & Nanny se sont établis rue Legendre parce que c'était le quartier de l'épouse et Mme Hua n'a jamais changé d'immeuble. Elle vivait au troisième avec ses parents et a emménagé au deuxième dans l'appartement de son grand-père après son mariage. Maintenant ce n'est par choix et nécessité que les jeunes couples quittent le XVII^{ÈME} car ils n'ont pas nécessairement les moyens de s'offrir un appartement dans

l'arrondissement.

Mme H : Vous savez la population maintenant ce sont des gens qui ont des moyens parce que vraiment... Petit à petit je vois que par exemple nos enfants ne peuvent plus habiter dans le XVII^{ÈME}. Mes enfants sont partis en banlieue, les enfants d'amis sont partis en banlieue enfin on a plus les moyens. Les beaux-parents de ma nièce qui habitaient vers la place des Ternes, son fils quand il s'est marié il est parti en banlieue. Les gens n'ont plus les moyens. Les jeunes ménages ne peuvent plus vivre dans le quartier.

DE : Vous disiez que c'étaient des gens bourgeois qui habitaient là ? Mais ça veut dire que ce sont des gens encore plus bourgeois qui habitent ici maintenant ?

Mme H : C'est plus «nouveaux riches», c'est-à-dire c'est une génération plus âgée qui y habite. Il y a beaucoup moins de jeunes ménages. Je vous dis autour de moi tous les jeunes ménages, les enfants d'amis sont tous partis alors que moi j'ai un tas d'amis qui sont là, qui sont nés dans le quartier, qui sont restés dans le quartier. Je crois qu'il n'y en a aucune qui a ses enfants dans le quartier. Si une. Les autres tous les enfants sont partis en banlieue. Donc quand on disparaîtra je sais pas qui achètera l'appartement, je ne me rends pas compte. C'est une nouvelle population, je la connais moins bien. [...] Mais c'était très famille. On se connaissait de génération en génération. C'est un peu ça qui va disparaître maintenant. On connaissait les grands-parents. Les grands-parents se connaissaient entre eux.

Une nouvelle population s'établit, une jeune population beaucoup plus aisée. Deux de mes interviewés émettent un même constat - toutes deux ne travaillaient pas pour s'occuper de leurs enfants. Maintenant les femmes travaillent davantage. Il est devenu nécessaire d'avoir deux salaires pour vivre dans l'arrondissement. Le niveau de vie de l'arrondissement a énormément augmenté ces deux dernières décennies, notamment avec le prix de l'immobilier.

Mme C : Mais au départ je travaillais je l'ai senti comme très familial, beaucoup de famille, beaucoup d'enfants. Et puis quand on est arrivé

en 1993, moi j'ai arrêté de travailler en 1996, à la naissance d'Amélie, et j'ai surtout retrouvé à la sortie de l'école, il y avait facilement, la moitié de mamans, qui ne travaillaient pas. Il y avait des mamans qui bossaient, il y avait des mamans qui ne bossaient pas, il y avait des mamans à mi-temps. Donc j'ai trouvé pleins de mamans qui étaient soit dans mon cas, soit en congé parental, soit qui avait décidé d'arrêter de travailler. Il n'y avait pas que des nounous. Et quand je vois la sortie de l'école maintenant, il n'y a plus de parent, il y a des grands-mères, quelques nounous. Enfin j'ai trouvé que l'évolution ça a été beaucoup au niveau des femmes qui travaillent, les couples les deux travaillent et beaucoup moins de mamans qui peuvent prendre un congé parental voire choisir le luxe de s'arrêter. C'était ça la grosse différence entre avant et maintenant. C'est plus difficile de vivre avec un seul salaire maintenant qu'il y a encore 23 ans dans le quartier. [...] Je pense que c'est beaucoup lié aux prix de l'immobilier qui a fait que on est obligé d'être deux à bosser. Donc voilà ça c'est la grosse différence.

Mme A : Ce que je vois plus qu'on ne voyait à mon époque : Il y avait beaucoup de mamans qui ne travaillaient pas et nous allions promener nos enfants au Parc Monceau, on se retrouvait. C'est par les enfants finalement que j'ai fait des connaissances dans le quartier. Tandis que maintenant je vois tous ces petits avec des femmes... Mais on les voit plus avec des mamans. Voilà la chose qui me change. Et quand je vois ces petits je me dis quand même elles sont là le téléphone à l'oreille. Je me dis ils seraient avec leurs mamans. Je les plains.

DE : Ce sont des nounous en fait.

Mme A : Ce sont des nounous, elles sont bien obligées elles travaillent. Même déjà à mon époque il y avait déjà des femmes qui travaillaient mais pas toutes. Celles du quartier que je voyais à la sortie de Louise de Bettignies elles ne travaillaient pas elles étaient comme moi elles s'occupaient de leur famille. Tandis que maintenant les enfants ils sont promenés par des nounous. Voilà.

De par le prix du m², la mixité au sein même de la bourgeoisie s'efface. Mme Carpentier avait fait le constat de différentes couches de bourgeoisies qui n'existent plus avec un fort changement de

population. Cela modifie les codes du XVIII^{ème} qui étaient auparavant une bourgeoisie plutôt classique et qui devient maintenant plus « parvenue, nouveaux riches ». Certains enfants portent des vêtements dont le prix d'achat est l'équivalent d'un SMIC. Auparavant les mamans s'échangeaient les adresses pour acheter à des prix moins élevés les mêmes vêtements ou s'échangeaient des vêtements quand leurs enfants grandissaient.

Mme C : Moi je pense que c'étaient des familles aisées ou qui avait été aisées j'ai envie de dire. Plutôt héritage. Il y avait quand même beaucoup de familles traditionnelles très... on voit ça à Saint François de Sales le week-end, le dimanche... Mais pas forcément très très aisées, il y avait de tout. Justement il y avait de tout c'est ça moi qui m'a plu c'est que, bon c'était de la bourgeoisie c'est sûr mais c'était pas que des familles très aisées. C'était... On comptait pas mal et on faisait attention surtout, on ne dépensait pas à tort et à travers. On faisait attention. J'avais vraiment ce sentiment là et je voyais bien parce que entre les ventes à domicile, les bons plans qu'on se refilaient entre maman en se disant tiens à tel endroit il y a ce truc-là qui est moins cher... Il y avait quand même un souci d'économie. C'est peut-être aussi l'âge. Tu es plus à l'aise à 50 ans que tu ne l'es à 35. [...]

DE : Et maintenant c'est davantage tape à l'œil ?

Mme C : Je trouve. Tu regardes les voitures dehors.

Les familles qui faisaient attention il y a vingt ans, ne peuvent plus vivre dans l'Ouest voire dans l'arrondissement et sont remplacées par une jeune population « plus que dynamique ». Ainsi le tissu social et familial de l'Ouest du XVIII^{ème} change du fait principalement de l'augmentation du prix du m², l'agent immobilier commente cela en disant que ça dépasse l'entendement.

L'autre conséquence de cet envol de l'immobilier est la transformation des fonctions des immeubles. Nombre d'entre eux deviennent des bureaux, notamment les immeubles Haussmanniens. Dans la rue Georges Berger, où habitaient les arrières grands parents de



Fig 42.
Plaques professionnelles du 1 rue Georges Berger

Mme Hua, de nombreux appartements ont été convertis en cabinets d'avocats, de médecins. De nombreuses plaques sont situées à côté des portes d'entrées. Au numéro 2 de cette rue, celles-ci laissent entendre qu'il y a six médecins établis dans l'immeuble. Les deux premiers étages du 6 de la place du Général Catroux sont occupés par un institut de beauté.

Mme H : Ce qui a maintenant, c'est qu'il y a beaucoup d'immeubles qui sont devenus des immeubles de bureaux. [...] Les beaux immeubles se vident pour devenir des immeubles de bureaux. Ça se désertifie un peu. Puis ça devient tellement cher dans le quartier qu'il faut pouvoir y arriver. [...] Rue de Prony moi j'ai connu le siège, il y a toujours le marchand de jouets en descendant un peu après, c'était le siège d'une compagnie qui faisait des yaourts. C'était une société assez connue. C'était un des hôtels particuliers qui était là. Elle a disparu, comme d'autres. Maintenant ça devient des logements pour professions libérales qui exercent. C'est plus cher comme loyer, c'est plus intéressant pour les propriétaires. Les gens n'ont plus les moyens de

se loger dans des grands appartements maintenant. C'est rare.

Les loyers sont si élevés que pour des grands appartements il est plus facile de les louer en bureaux pour professions libérales, plutôt qu'en appartements. Ce phénomène est également constaté dans le VIII^{ème} arrondissement. Michel Pinçon et Monique Pinçon Charlot l'analysent dans le chapitre IV de leur œuvre, *Paris Quinze promenades sociologiques*. « Les ambassades, les industries du luxe, les cabinets d'avocats et autres sociétés de conseils font concurrence aux familles dans le processus d'appropriation de la griffe spatiale, fruit de l'urbanisation grande bourgeoisie »⁽¹⁾. Les beaux quartiers tendent à se désertifier. La densité de cabinets d'avocats dans les immeubles du boulevard Malesherbes est très élevée. On vous dit par exemple qu'il y a un cabinet d'avocats par porte cochère boulevard Malesherbes. Les propriétaires favorisent la location de leurs appartements à des professions libérales qui semblent plus sûres pour eux.

La Mairie de Paris lutte contre ce changement, en limitant les autorisations de changement d'affectation. Il est très difficile de transformer un logement en bureau, par contre il est aisé de transformer un bureau en logement. Pour ce faire il faut déposer un permis de Construire pour modification d'affectation. La Mairie veut conserver un maximum de logements dans sa ville. Les professions libérales peuvent exercer dans un espace affecté initialement au logement sans autorisation particulière. Lorsqu'elle quitte le lieu, il redevient logement.

Un nouveau schéma du XVII^{ème} émerge avec trois quartiers aisés et un quartier plus populaire. L'augmentation du prix du m² tend à homogénéiser les différences sociales au sein de ces quartiers ainsi qu'à dévitaliser les beaux quartiers en les transformant en quartiers d'affaires.

(1) *Paris Quinze promenades sociologiques*, Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, Edition Pavot & Rivages, 2013, page 67-68

« IL Y A UNE DIFFÉRENCE PARCE QUE TU ES MOINS DANS LE CŒUR. TU ES PLUS EN PÉRIPHÉRIE DU QUARTIER. »

On a vu avec le schéma historique et le nouveau schéma de répartition de la population que l'on considérait les différences sociales de l'arrondissement seulement suivant l'axe Est/Ouest. Cependant il faut noter que le XVIIème se situe en périphérie de Paris. Il existe également des frontières sociales suivant l'axe Nord/Sud.

Sur la couronne extérieure de l'arrondissement se situaient comme nous l'avons vu les fortifications de Thiers et notamment la Zone non aedificandi. Malgré la construction de logements sociaux, elle resta très longtemps des terrains vagues. Seul l'Opéra et l'Odéon installèrent leurs ateliers de décors sur cette zone. M. Maron avait qualifié ces terrains de taudis. Mme Hua me confirme que c'étaient des terrains vagues ou des friches industrielles appartenant à la SNCF derrière le boulevard Berthier, au niveau de la ZAC des Hauts de Malesherbes, mais également au niveau de la rue de Saussure derrière le boulevard Pereire, actuel lieu de construction d'une partie de la ZAC Clichy-Batignolles.

Mme H : *Moi je comprends pas pourquoi on appelle ça les Hauts de Malesherbes ! Moi j'appelle ça les bords du périphérique !*

DE : *Mais avant il y avait rien ?*

Mme H : *C'étaient un peu des terrains vagues.*

DE : *Parce que j'ai regardé des terrains vagues et je ne voyais pas de bâtiments dessus.*

[...]

Mme H : *Les immeubles, qui sont rue de Saussure, c'étaient des terrains vagues vers le boulevard Pereire. Comment vous dire, ça a changé tellement rapidement ! il y avait beaucoup de terrains vagues. Il y avait beaucoup de terrains qui appartenait à la SNCF. On ne voyait pas parce qu'on s'en rendait pas compte parce qu'il y avait des bâtiments devant. [...] Alors là, rue de Saussure, il y a eu toute une série de bâtiments modernes. Alors là c'est superbe ! ça c'est pareil c'est récent enfin ça a vingt ans. Mais on allait pas jusque-là autrefois. Il y avait beaucoup de terrains qui appartenait à la SNCF et petit à petit ça s'est construit. On ne connaissait pas bien ces lieux, comme il s'agissait de terrains vagues on y allait pas.*

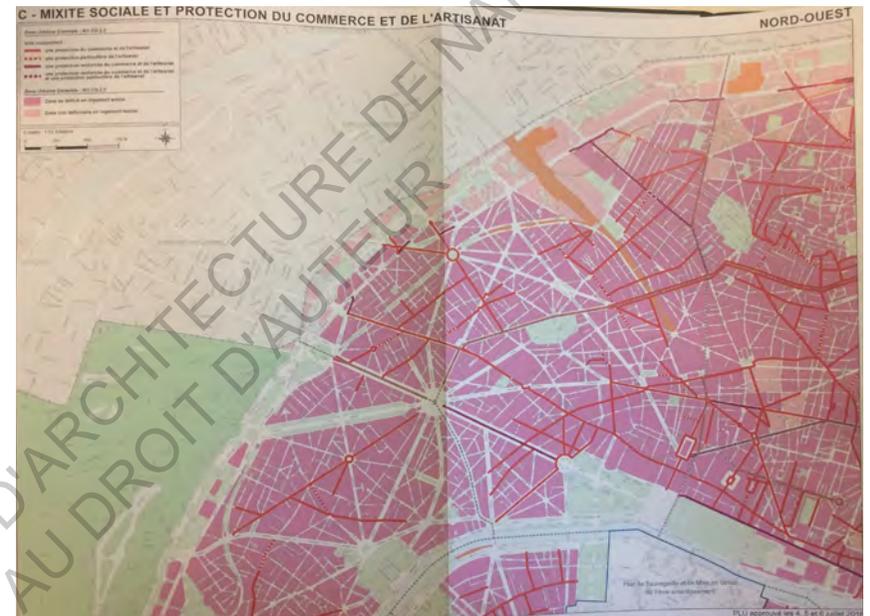


Fig 43.

Photo du PLU 2016 de Paris - Section Mixité sociale
En fushia sont représentés les zones déficitaires en logement sociaux
en rose clair les zones non déficitaires en logements sociaux.

Ainsi, il y avait en périphérie de Paris des terrains vagues et des lotissements d'habitation de la ville de Paris datant pour les premiers des années 1930 au niveau de la première zone des fortifications de Thiers. Il faudra attendre la loi de 1953 pour pouvoir construire sur 1/5 de la superficie des logements sociaux sur la deuxième zone. Ces logements sociaux se situent du côté Nord du boulevard Berthier comme on peut le voir sur le PLU de Paris de 2016 (figure 43). Ce sont les seules zones non déficitaires en logements sociaux avec la zone de la ZAC Clichy Batignolles.

Mme M : *Eh bien parce que je pense que, en effet il y a toujours ces idées de valorisation du centre et du coup la périphérie est moins valorisée. Et comme il y a eu peut-être un afflux de population étrangère, elle*

est allée se mettre en périphérie plutôt qu'au centre pour des raisons de prix du m², de prix du loyer. Ça n'a fait que s'accroître et puis attends le truc aussi c'est que tu as pleins de logements sociaux ici en périphérie. Tu as tous les bâtiments de la ville de Paris. Ils sont là, ils sont de l'autre côté du boulevard Berthier. Enfin... J'allais te dire de part et d'autre mais je ne suis même pas sûre que ce soit de part et d'autre.

Mais plus récemment plusieurs complexes de logements sociaux ont été créés notamment rue de Saussure ce qui change le tissu sociologique du quartier comme on peut le voir dans la cour de récréation de l'école Saussure.

DE : j'avais une question au niveau de la population de l'école. Est-ce qu'elle a changé ?

I : Depuis que je suis là ?

DE : Oui.

I : Enormément. Enormément changée.

DE : C'était comment en fait avant ?

I : C'était euh... Il y avait une proportion plus importante de familles de cadres et maintenant c'est beaucoup plus équilibré avec plus de familles qui viennent de foyers donc ça a beaucoup changé.

DE : Parce que... Dû au fait que le quartier ait changé ?

I : Le quartier a changé. Il y a eu de nouvelles constructions. Avant la rue de Saussure, avant le pont Cardinet il y avait beaucoup d'immeubles qui étaient réservés aux cadres de la SNCF. Et la SNCF a vendu ces appartements donc ça a été... ça a beaucoup changé.

DE : Et le changement date depuis quand ?

I : C'est progressif mais depuis six ou sept ans ça a... ça s'accélère.

Ainsi la présence de logements sociaux et de terrains vagues créent une frontière au Nord de l'arrondissement dans un premier temps la traversée de la petite ceinture mais surtout celle des boulevards extérieurs. La plupart des habitants vivant au sud du boulevard Pereire n'allaient jamais après, par exemple dans la partie de la rue de Tocqueville entre le boulevard Pereire et la Porte d'Asnières.



Fig 44 & 45.
Photos d'époque de la Porte d'Asnières et de la Rue Cardinet

Mme Audry ou Mme Hua m'expliquaient qu'il n'y avait pas de boutiques dans cette portion de la rue pour justifier le fait qu'elles n'y allaient pas. Cependant le pharmacien et M. Maron m'apprirent par la suite qu'il y avait eu des commerces de bouche, aujourd'hui disparus, dans cette portion de la rue. Ainsi elles ne connaissaient pas réellement ce secteur, préférant aller rue de Lévis plutôt que franchir le pont de la Petite Ceinture.

DE : Et par exemple la rue de Tocqueville elle a beaucoup changé depuis que vous êtes ici ?

Mme H : La rue de Tocqueville... c'est toujours pareil je ne connaissais pas trop, on ne franchissait pas tellement le train.

DE : C'était un peu une frontière ?

Mme H : Oui et puis il y avait pas tellement de commerces par là-bas. On faisait son marché rue de Lévis. On a toujours fait son marché rue de Lévis. On avait pas besoin d'aller là-bas.

DE : Et vous traversiez parfois le boulevard Pereire pour aller vers les extérieurs ?

Mme H : Après le boulevard Pereire ? Pour aller à l'extérieur ?

DE : Enfin vous balader. Par exemple rue de Tocqueville après le boulevard Pereire il y avait des boutiques, est-ce que vous y allez de temps à autre ?

Mme A : Non je ne crois pas. Je n'allais pas si loin. Qu'est-ce que j'y aurai trouvé là je n'en sais rien

Claire Max m'explique que la différence est flagrante après le boulevard Berthier.

Mme M : Si tu vas à pieds. Tu pars d'ici. Tu prends la rue de Tocqueville. Tu vas à pieds jusqu'à « So Ouest ». Donc tu vois, tu traverses, tu passes de l'autre côté des extérieurs. C'est une autre population !

Elle en a pris conscience lors de l'entrée en primaire de son fils aîné à l'école Berthier. Il n'y avait pas de mixité sociale m'expliqua-t-elle, 80% des enfants venaient des logements sociaux environnants.

Ce phénomène de déclin lors du franchissement du boulevard Pereire et du boulevard Berthier n'est pas propre à la rue de Tocqueville ou à la rue de Saussure mais est généralisé. On le voit par exemple pour la rue Laugier.

DE : Et est-ce que c'était pareil dans le quartier des Ternes quand tu étais petite que passer le boulevard Pereire c'était moins bien, quand on habitait après le boulevard Pereire.

Mme M : Euh oui... Enfin moins bien je ne sais pas si on le pensait en termes de moins bien mais il y avait une différence.

DE : Et c'était comment ?

Mme M : C'est un avis personnel. Moi c'est vrai que je trouve ça plus moche. [...]

DE : Mais dans les rues. Par exemple quand tu prends la rue Laugier, après le boulevard Pereire il y a une différence flagrante ou... ?

Mme M : Ah il y a quand même une différence ! Je pense qu'il y a une différence ! Maintenant... Il y a une différence parce que tu es moins dans le cœur. Tu es plus en périphérie du quartier.

L'agent immobilier m'explique que cela est flagrant également sur le prix du m², on décote de 10 après les voies de la Petite Ceinture et encore après les boulevards des Maréchaux.

Pour considérer les différences sociales de l'arrondissement il ne faut donc pas seulement considérer l'axe Est/Ouest mais également l'axe Nord/Sud résultant de la localisation du XVII^{ème} en périphérie de Paris ainsi que l'héritage de la Zone « non aedificandi » et de la Petite Ceinture.

« ÇA S'EST AGRANDI TRÈS VITE. REGARDEZ LES DATES SUR LES IMMEUBLES. MAIS BON DU COUP LES GENS CHANGENT. »

Comme nous l'avons vu avant le XVII^{ème} a été annexé en 1860. Il n'a donc pas toujours été le lieu d'habitation de la bourgeoisie parisienne.

Les recherches effectuées par Michel Pinçon et Monique Pinçon Charlot pour leur œuvre commune Dans les beaux quartiers, le montre notamment l'étude de membres de clubs privés tels que le Jockey Club, le Polo de Paris ou encore le Cercle du Bois de Boulogne. Elle dévoile un glissement des beaux quartiers initialement localisés dans le V^{ème}, VI^{ème} et surtout VII^{ème} arrondissement. Cette translation a eu lieu lors de la première moitié du XX^{ème} siècle. M. Van Der Elst est un exemple de ce déplacement. Pour lui Paris c'est le V^{ème} ou le VI^{ème} arrondissement, les arrondissements de sa jeunesse, la beauté des bords de Seine ou encore le XVI^{ème} qu'il qualifie de très familiale. Mais il a décidé de vivre dans le XVII^{ème} car il se sentait plus indépendant, plus libre.

M. VDE : C'est un quartier qui moi me plaît beaucoup parce que je m'y sens tout à fait indépendant et libre. On ne vient pas vous dire « oh bah vous habitez là les Batignolles c'est ci... ». Il n'y a pas d'interdit, rien n'est considéré comme moche alors que quand vous êtes dans un pays tout autour de Paris par exemple dans le XV^{ème} ou le XIII^{ème} je parle pas du XX^{ème} évidemment parce que c'est en train de décoller mais dans le XVI^{ème}, l'ensemble du XVI^{ème} est toujours très recherché très resté lui-même. Mais le XVII^{ème} a un côté qui m'amuse assez. Il y a un côté traditionnel [...] Et c'est un quartier qui est en train de changer complètement il devient beaucoup plus bourgeois et même dans le bon sens c'est-à-dire on sent qu'il est très bien placé ce XVII^{ème}. Alors qu'il y a des endroits, par exemple le XIV^{ème} a toujours été considéré comme lamentable mais c'est idiot ça prouve que je n'y ais pas habité. Je suis sûr qu'il y a des endroits très jolis et qui ont beaucoup changé. D'ailleurs je ne les connais pas. J'ai jamais habité le XIV^{ème} pour moi c'était vraiment... Etant élevé dans le VI^{ème} et dans le XVI^{ème} c'était tout fait autre chose. Le XVI^{ème} ce que j'en aimais beaucoup c'était le côté très familiale. Parce que le XVI^{ème} c'est particulièrement, ça a quelque chose de... ça passait pour snob,

c'est pas vrai. C'est vraiment des familles, le XVI^{ème} c'est vraiment Paris. Mon père d'ailleurs était né là et ma mère je crois aussi. Je trouve discret, complet et plaisant, c'est-à-dire que personne ne se glorifie de l'endroit. Personne ne m'a jamais dit comme c'est chic. Non. C'est très calme. C'est très simple. Ça n'est pas considéré comme... alors que moi qui ait vécu dans le VI^{ème} et dans le V^{ème} y avait un passage très grand évidemment dans le centre de Paris, à côté de la Seine mais un très grand charme, très grand. Un côté très beau de Paris parce que c'est à la fois le monde avec Notre Dame, la Police. Ce sont des grandes choses qui sont là. J'ai vécu toute ma jeunesse avec le Pont de la Seine. C'est quand même très beau dans Paris cette partie-là. Et puis en marchant à pied, en quittant un peu dans un endroit qui est resté un peu obsolète un peu parti et un peu diversifié avec beaucoup d'étrangers, c'est par exemple l'île, pas la cité, la petite île après que je trouve extraordinaire. Très grande beauté. Ça c'est vraiment Paris. Très grande beauté de cette ville.

Ainsi de la même manière que la population jeune de l'arrondissement franchit le pont pour habiter aux Batignolles, M. Van der Elst a franchi la Seine ou la limite XVI^{ème}/XVII^{ème}. Etonnement, il qualifie les beaux quartiers du XVII^{ème} de simples et discrets. Pour les nouvelles générations des habitants, dont je fais partie, nous ne pourrions pas utiliser de tels termes pour qualifier la Plaine Monceau ou les Ternes. Mais nous n'avons pas vécu vers Notre-Dame, dans le centre historique de Paris, nous allons nous y promener. Il compare le XVII^{ème} au quartier de son enfance. Il faudrait attendre la nouvelle génération des Batignolles pour voir si leurs perceptions des Batignolles changent, qualifié de simples jusqu'à récemment.

Le tissu social de l'arrondissement ne cesse de changer ainsi que ses perceptions. Mme Hua m'expliquait que sa tante, qui habitait Paris, avait une maison de campagne à Neuilly. Neuilly n'était alors pas la ville de la banlieue que l'on connaît aujourd'hui, avec une population très aisée. C'était la campagne. A la fin du XIX^{ème} siècle, la porte d'Asnières n'était recouverte que des champs, la grand-mère de la pharmacienne de la rue Ampère allait s'y promener.

Le déplacement des frontières sociales est dans la continuité du mouvement des populations de la bourgeoisie parisienne au cours du XXème siècle.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

« PROMENER VOUS DANS LES RUES, VOUS ALLEZ VOUS APERCEVOIR QU'ELLES CHANGENT ENTRE LES QUARTIERS »

Certaines frontières comme celles dûes à la voie ferrée ou à des différences de topographie sont visible à l'œil nu, leur emplacement est facilement localisable. D'autres sont dues à des différences d'ambiances, différents habitants. Mais leur positionnement n'est pas forcément si évident. Cela n'est pas indiqué sur la carte du XVII^{ÈME}. Je décide donc de partir à la recherche de ces transitions. Habitante de longue date de l'arrondissement, j'essaye d'opter un regard neuf sur trois axes et voir leurs évolutions spatiales. J'essaye dans un premier temps de m'appuyer sur des indicateurs comme le style architectural de bâtiments.

Je décide d'étudier son évolution par rapport aux immeubles le long de l'axe formé par les rues Georges Berger et Legendre. Il débute dans le quartier de la plaine Monceau face la rotonde du Parc Monceau, traverse les Batignolles et se termine aux Epinettes, sur la place Guy Moquet. Lors de ma première expédition le long de cet axe, je pensais que la différence entre les quartiers populaires et les quartiers aisés était notable sur la différence des immeubles. Cependant certains immeubles des Epinettes ressemblaient à ceux de Monceau comme on peut le voir ci-contre. Ainsi l'architecture des bâtiments n'est pas un réel indicateur de ce contraste de société. Néanmoins j'ai pu observer des graffitis sur des bâtiments après l'avenue de Clichy que je n'avais pas remarquer avant et des mascarons du côté de la Plaine Monceau. De même j'observe une certaine évolution dans le choix des plaques professionnels qui sont apposés sur les rez-de-chaussés de la rue. Certes l'identification du style architectural ne semble pas être le choix le plus judicieux pour déceler les différentes frontières mais il en existe d'autres. Je choisis alors d'établir mes recherches suivant d'autres indicateurs, «plus neutre», pour révéler les différentes frontières évoquées précédemment. Je sélectionne trois axes qui me paraissent pertinents dans cette recherche. Le premier est celui évoqué précédemment, l'axe Rue Georges Berger/ Rue Legendre. Le deuxième est également un axe Ouest/Est mais qui dessert les quatre quartiers il s'agit des rues de Montenotte / Poncelet / Cardinet / Pouchet. Le dernier axe quant à lui est celui de la rue de Tocqueville. A son commencement il appartient à la Plaine



Fig 46 & 47.
Immeuble de la rue Georges Berger & Immeuble de la rue Legendre après l'avenue de Clichy

Monceau, puis après la rue Legendre c'est la frontière entre la Plaine Monceau et les Batignolles. C'est par ailleurs l'axe que je côtoie le plus dans l'arrondissement voire dans Paris car il s'agit de la rue où j'habite. On voit la localisation de ces différents axes d'études sur la carte de la figure 54.



Fig 48, 49, 50 & 51.
Evolution des plaques professionnelles le long de la rue Legendre



Fig 52 & 53.
«Décoration» des immeubles de la rue Legendre : mascaron à l'angle de la rue de Tocqueville et graffiti au 134, après l'avenue de Clichy

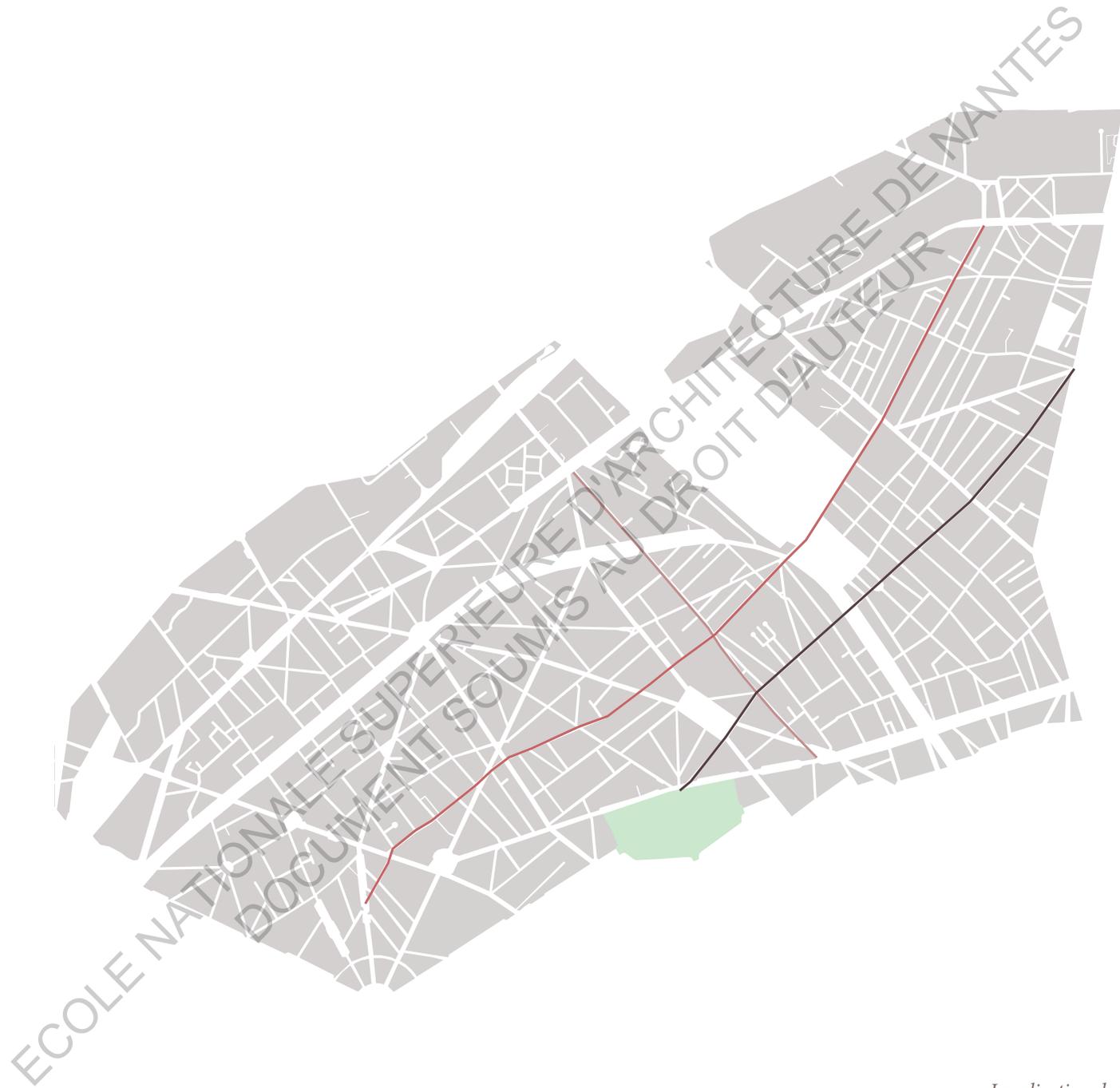


Fig 54.
Localisation des trois axes d'études

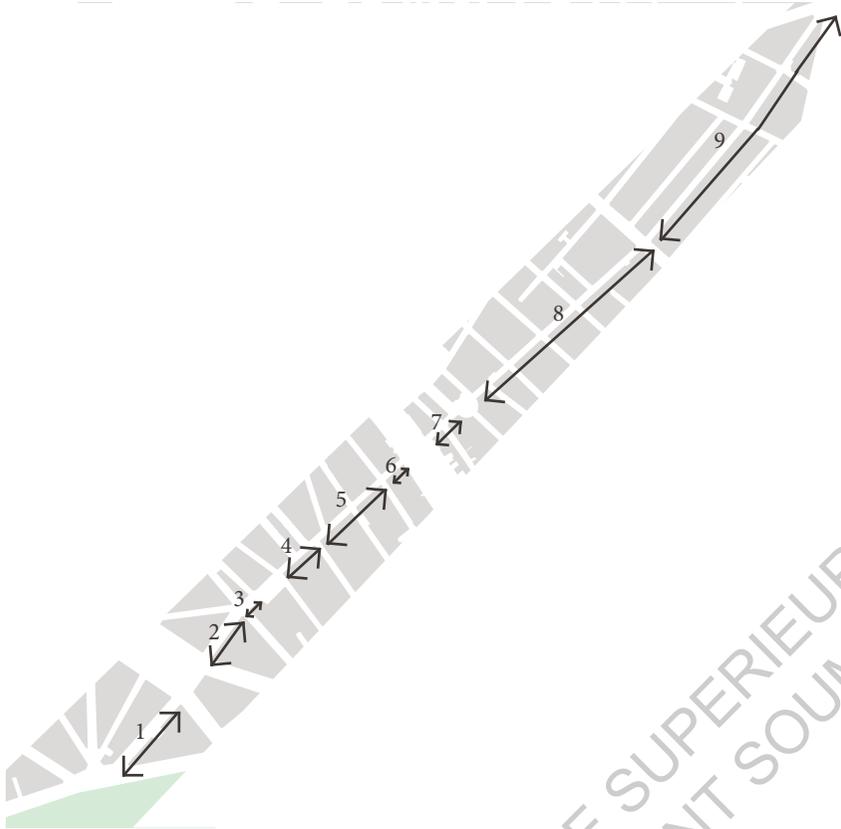


Fig 55.

Zonage de la rue Legendre

Lors de mes excursions rue Legendre j'avais observé une différence dans la végétation de la rue. En effet celle-ci était abondante rue Georges Berger, diminuait mais existait cependant rue Legendre devant l'Eglise Saint-Charles de Monceau et disparaissait ensuite jusqu'à la fin de la rue, à la station de métro Guy Môquet. De plus, les rues semblaient plus larges rue Georges Berger. Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot expliquent que la largeur des rues

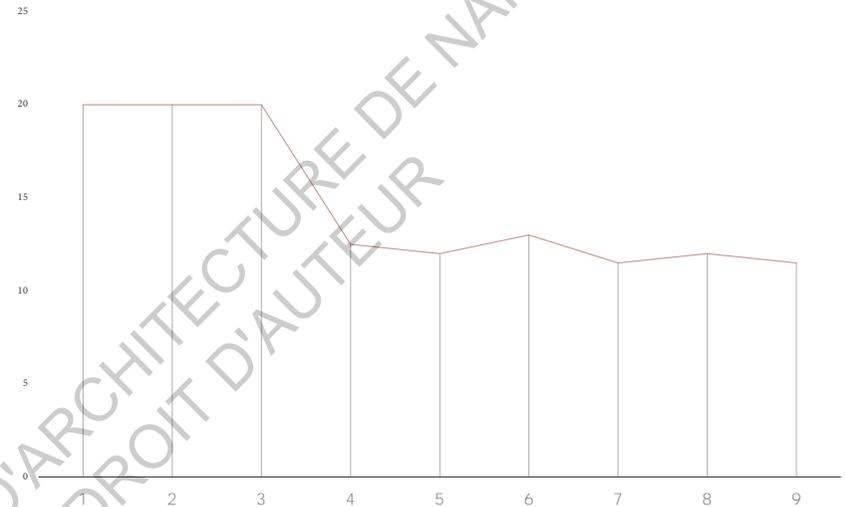


Fig 56.

Evolution de la largeur de la rue Legendre

est importante dans les quartiers bourgeois. « *Ici on apprend à avoir de la place, toute la place qui vous est due, dans la ville et la société*». Je décide alors d'étudier la largeur de ce premier axe. Les résultats sont sur le graphique de la figure 56 et correspond aux zones localisées sur la carte de la figure 55. On observe que la rue Georges Berger et la rue Legendre jusqu'à la place Lévis sont larges de 20m puis la rue se resserre considérablement oscillant entre 11m et 13m. Cette différence répond au fait que les habitants aient voulu changer le nom de la première partie de la rue Legendre pour l'appellation rue Georges Berger. Le tracé de cette partie, différent du reste, est séparé par la place du général Catroux. Ici la fracture n'est pas au pont Cardinet mais rue de Lévis, à la frontière Batignolles / Monceau. Cet indicateur met en valeur le schéma historique de répartition de la population.

(1) *Dans les beaux quartiers*, Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, Edition du seuil, octobre 1989, page 48



Fig (è).
Localisation des différents restaurants étudiés

Pour l'étude du deuxième axe, la largeur des rues n'était pas caractéristique de changement comme pour le cas précédent. Il fallait donc trouver un autre indicateur. J'ai utilisé le prix des entrées/plats des différents restaurants. Ils reflètent en général le mode de vie et le niveau social des habitants ou travailleurs du quartier. Pour cet

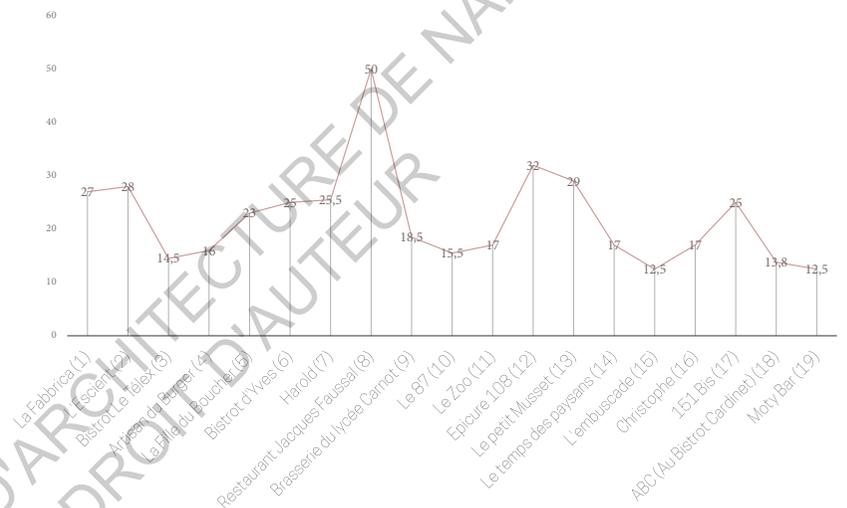


Fig 58.
Prix de Entrées/Plat ou Plat/Dessert en € des restaurants de l'axe Cardinet

indicateur on n'observe pas nécessairement une variation rectiligne comme on avait pu observer précédemment, mais plutôt une oscillation. Il y a une baisse au niveau de la queue du marché de la rue Poncelet (3 & 4), puis une augmentation au début de la rue Cardinet dont le pic est atteint pour le restaurant Jacques Faussal (8) qui détient une étoile au guide du Michelin. Après le passage du boulevard Malherbes on observe une diminution, puis les prix s'envolent à nouveau après le passage de la rue de Tocqueville/rue de Lévis. Cet indicateur s'oppose à celui précédent où l'on voyait une diminution flagrante après ces rues. Il semblerait à ce stade plus adapté à la nouvelle répartition sociale du quartier. Vers le pont Cardinet les prix chutent, remontent vers l'entrée du Parc Martin Luther King, bénéficiant alors de la nouvelle notoriété de ce nouveau jardin public, puis diminuent à l'approche de l'avenue de Clichy et après la traversée de cette avenue. Ces variations ne sont pas linéaires et sont sensibles au nouveau statut des différentes parties de l'axe, avec l'essor des Batignolles et du nouveau Parc notamment

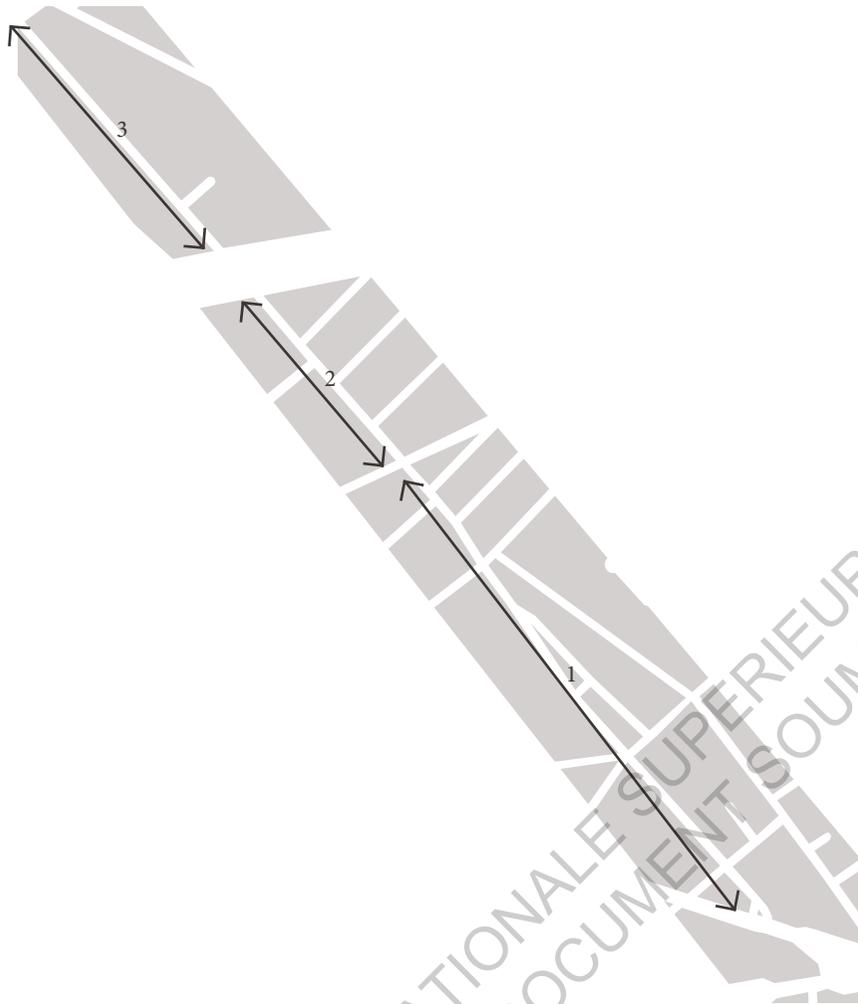


Fig 59.

Zonage de la rue de Tocqueville

Après avoir parcouru cet axe de multiples fois soit en allant prendre le métro à Villiers soit en rentrant du conservatoire Claude Debussy avenue de Villiers, j'ai toujours remarqué une différence

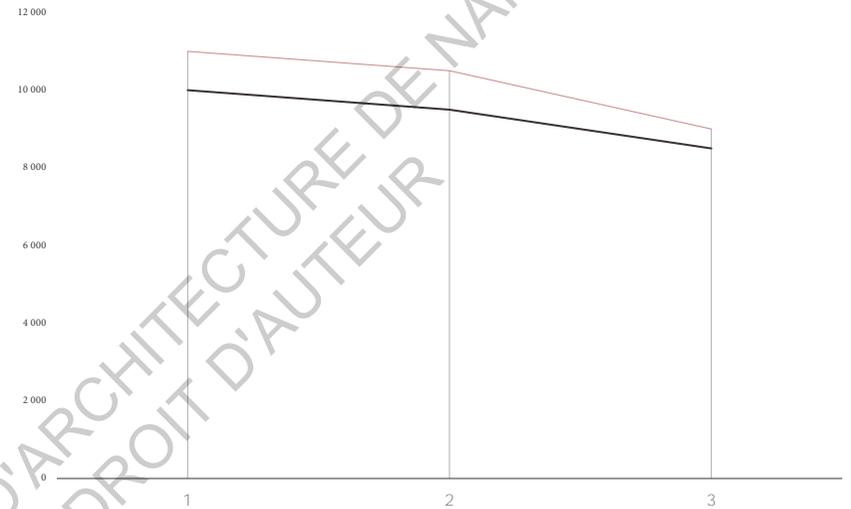


Fig 60.

Evolution du prix du m² de la rue de Tocqueville

entre les parties de cette rue. En effet le haut de la rue à un standing plus important. Elle est dans cette partie commerciale elle devient vite résidentielle. Au niveau de son croisement avec la rue de Lévis jusqu'à la rue Jouffroy elle est à nouveau commerciale. Puis elle est également résidentielle mais dans un standing légèrement moindre. Le passage après le Boulevard Pereire se différencie légèrement aussi. Mais je ne pouvais dire si le standing était différent car j'étais davantage liée à cette partie puisque c'est dans celle-ci que je vis. Mais il me semblait que plus on se rapprochait de la porte d'Asnières plus la rue changeait. Le pharmacien place une frontière au niveau du 109/129 de la rue. Pour cette rue je m'intéresse au prix de l'immobilier et on voit bien un changement après la rue Jouffroy et un plus net après le boulevard Pereire. Cependant cela n'est pas fixe. Un hôtel 4 étoiles est en train de se construire dans la dernière partie de la rue, signe de son évolution.

Après avoir exploré certaines rues je décide d'explorer les transports, lieu clos où la mixité se rencontre pour quelques instants, hors du temps. Je choisis d'étudier pendant une journée le trajet du PC 3 dans le XVII^{ÈME}, qui suit les boulevards maréchaux, emplacement de l'ancienne enceinte de Thiers. Ainsi je monte Porte Maillot je descends à l'arrêt Porte de Saint-Ouen - Hôpital Bichat et je prends le bus dans l'autre direction. Je fais ce cheminement pendant 4 allés retours en observant chaque passager pour voir une action de mixité se mettre en place. Mais il n'en est rien. Les personnes regardent leurs téléphones, écoutent de la musique, ont le regard dans le vide. Une mange une sucette, Un autre lit, deux attendent. Mais cette mixité, réunie dans un même lieu, ne se mixe pas. En même temps je me dis pourquoi des inconnus qui ne se parlent pas habituellement décideraient tout à coup de se parler l'espace de quelques minutes. Pendant les autres allers-retours je commence à compter combien de personnes montent, combien descendent, à quoi elles ressemblent. Mais ce ne sont que des observations effectuées à un instant T, variant entre les allers-retours. Je continue à observer comme le conseille Georges Perec dans son roman *Espèces d'Espaces* pour l'analyse de la rue. «*Déchiffrer une ville [...] Du temps passe. [...] Attendre [...] Continuer. Jusqu'à ce que le lieu devienne improbable, jusqu'à ressentir un très bref instant, l'impression d'être dans une ville étrangère, ou, encore mieux, jusqu'à ne plus rien comprendre ce qui se passe ou ne se passe pas*»⁽¹⁾. La seule «rencontre» effectuée dans le bus était celle de deux jeunes femmes derrière moi. Elles ne se connaissaient pas et ont commencé à se parler en se tutoyant vers la porte de Clichy, c'est-à-dire dans la partie Epinettes. L'une explique à l'autre qu'elle est dans un appartement de passage en attendant d'un appartement définitif. Elle est seule avec ses enfants. Vers la porte de Villiers, côté Ternes, j'entends deux hommes parler, l'un disant à l'autre «lorsque je suis sorti de l'école ESCP⁽²⁾...» Ecole de commerce de Paris faisant partie du TOP 3 des grandes écoles de commerce françaises avec HEC et l'ESSEC.

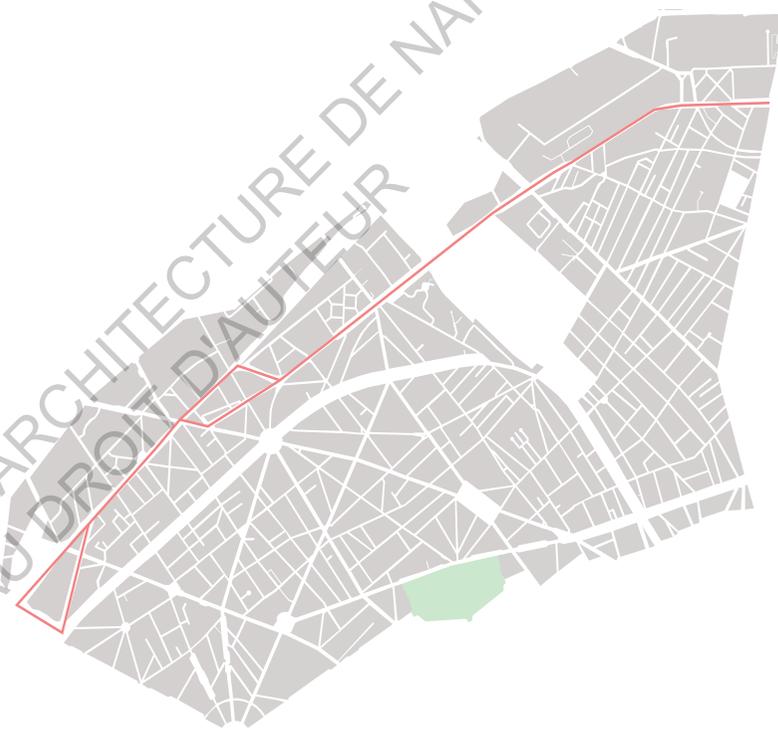


Fig 61.
Trajet du PC 3

Ce sont les deux seuls évènements qui ont eu lieu lors de mes trajets, allant dans le sens du schéma de répartition social établi précédemment. N'obtenant pas de réponse au sein du bus j'ai décidé durant l'après-midi d'observer le décor du trajet du bus, l'espace urbain qui m'avait précédemment apporté de nombreuses réponses. Il faut noter que cet espace est altéré par les travaux du tramway T3. Cependant j'ai pu observer un défilement de graffitis jusqu'à la porte d'Asnières, au niveau de la frontière de l'ancien schéma de répartition de la population du XVII^{ÈME}.

(1) PEREC Georges, *Espèces d'espaces*, Paris, Galilée, 2000, 1ère édition : 1974, P 103-105

(2) Ecole Supérieure de Commerce de Paris faisant partie du TOP 3 des grandes écoles de commerce françaises avec HEC et l'ESSEC.

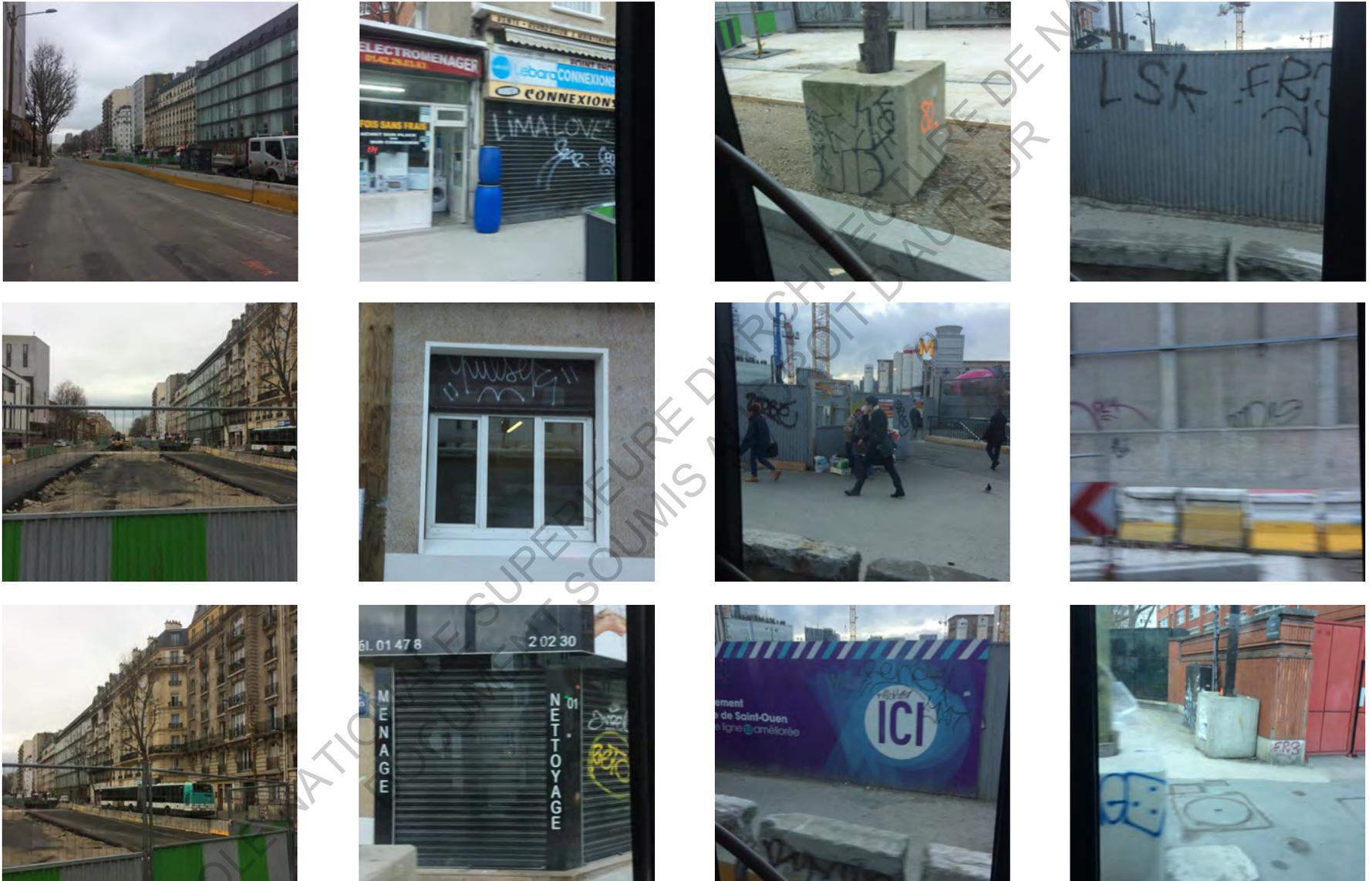


Fig 62 à 74.
Colonne de gauche : ampleur des travaux du tramway
Autres colonnes : graffitis observé sur l'espace public entre la porte de Saint Ouen et la porte d'Asnières

En conclusion le paysage urbain du XVIII^{ÈME} est marqué par des frontières telles que des voies ferrées, des grandes avenues et l'héritage des enceintes de Paris. Sa construction laissait présager l'établissement d'un Est ouvrier et d'un Ouest fortuné. Ce schéma fut avéré. Ce fut celui de la répartition sociale de l'arrondissement durant le XX^{ÈME} siècle. Cependant, au XXI^{ÈME} siècle un nouveau schéma naît repoussant la limite sociale plus à l'Est, au niveau de l'avenue de Clichy comme l'illustre l'examen de l'axe des rues de Montenotte / Poncelet / Cardinet / Pouchet. Ce déplacement est dans la continuité du déplacement de l'espace bourgeois du début du XX^{ÈME} siècle. Il y a également des frontières Nord Sud comme a pu le mettre en valeur l'étude de la rue de Tocqueville. On peut alors s'interroger sur ce qu'il se passe à l'intérieur de ces espaces, entre les frontières. Ont-ils des populations similaires ou au contraire certains espaces sont inhomogènes ?

Après avoir mis en évidence l'existence de frontières sociales dans l'arrondissement on peut s'interroger sur les espaces entre ces frontières. Sont-ils uniformes, c'est-à-dire sans variété en son sein, tout est similaire, ou au contraire ces frontières sont généralisantes. Il existe des différences au sein de ces différents espaces ?

Pour cela on va s'intéresser notamment à l'étude de l'école qui révèle les différents aspects d'un même quartier. Par ailleurs on va étudier certaines zones dites d'exception, dont l'atmosphère s'oppose au contexte environnant. Enfin nous verrons que les rez-de-chaussées, autrefois uniformes, à savoir formés de commerces de bouches, se spécialisent.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

I - PRÉSENCE DE ZONES HÉTÉROGÈNES

Certaines parties du XVII^{ème} contrastent avec l'environnement aux alentours, créant des fractures très localisées, non forcément visibles dans une étude globale. On peut mentionner des adresses précises pour localiser ces fractures notamment celle du haut de la rue de Saussure. Cependant celles-ci sont révélées dans le cadre scolaire, les enfants d'un même quartier étant mélangés - ou non suivant l'étendue de ces fractures. On peut parler d'absence de mixité. Par ailleurs il y a l'essor de la communauté juive dans le quartier créant des rues presque «réservées» aux boutiques cashers.

On peut observer différentes zones très limitées et très localisées qui diffèrent du voisinage.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

« Y A QUAND MÊME UNE GRANDE HÉTÉROGÉNÉITÉ SOCIALE MAIS TRÈS FORTEMENT LOCALISÉE AVEC UNE SÉGRÉGATION SOCIALE. »

Comme nous l'avons vu dans la partie précédente il y a des frontières sociales entre les différents quartiers et entre le nord et le sud de l'arrondissement. Cependant à certains endroits cette différence est nettement plus marquée, sa localisation étant très précise. On peut mentionner le nom d'un sous-quartier voire le numéro d'une rue. Certains habitants parlent de ségrégation sociale, d'autres vont même jusqu'à comparer la situation avec les ghettos aux Etats-Unis. Cette fracture est fortement localisée, seuls les habitants ou commerçants du Nord de l'arrondissement l'évoquent ainsi que l'agent immobilier.

Ce phénomène existe pour certains logements sociaux au nord de la rue de Saussure. Peu d'habitants du quartier ne s'en rendent compte, même ceux de la rue de Tocqueville, qui sont voisins. J'ai moi-même découvert ce phénomène en discutant avec des habitants d'autres arrondissements qui connaissaient le jardin au cœur de ces immeubles pour le trafic de drogue qui s'y effectuait. Paradoxalement une crèche existe à cet endroit. Le pharmacien m'a également fait découvrir une façade d'immeuble située au croisement du boulevard Berthier et de la rue de Saussure.

P : Il y a eu des grands changements au niveau implantation je dirai, que ce soit immeuble ou commerce. Population pas tellement.

DE : C'est le fait qu'il y ait vers la rue de Saussure des logements sociaux.

P : Il y en a des nouveaux mais il y en a toujours eu. La seule chose c'est que le 164 rue de Saussure - c'est un immeuble qui est vraiment au bout de la rue - avant il était destiné à des cheminots, des policiers, alors que maintenant ces personnes-là quittent le quartier au fur et à mesure. Il n'y en a plus que très peu et maintenant ce sont vraiment des logements sociaux. Avant c'était des logements de fonction. Ils étaient attribués aux fonctionnaires alors que maintenant ce sont devenus des logements sociaux avec tous les problèmes que ça peut amener, avec la police tous les soirs.

DE : Ah bon ?

P : La police vient tous les jours. Ça s'est dégradé, beaucoup dégradé.

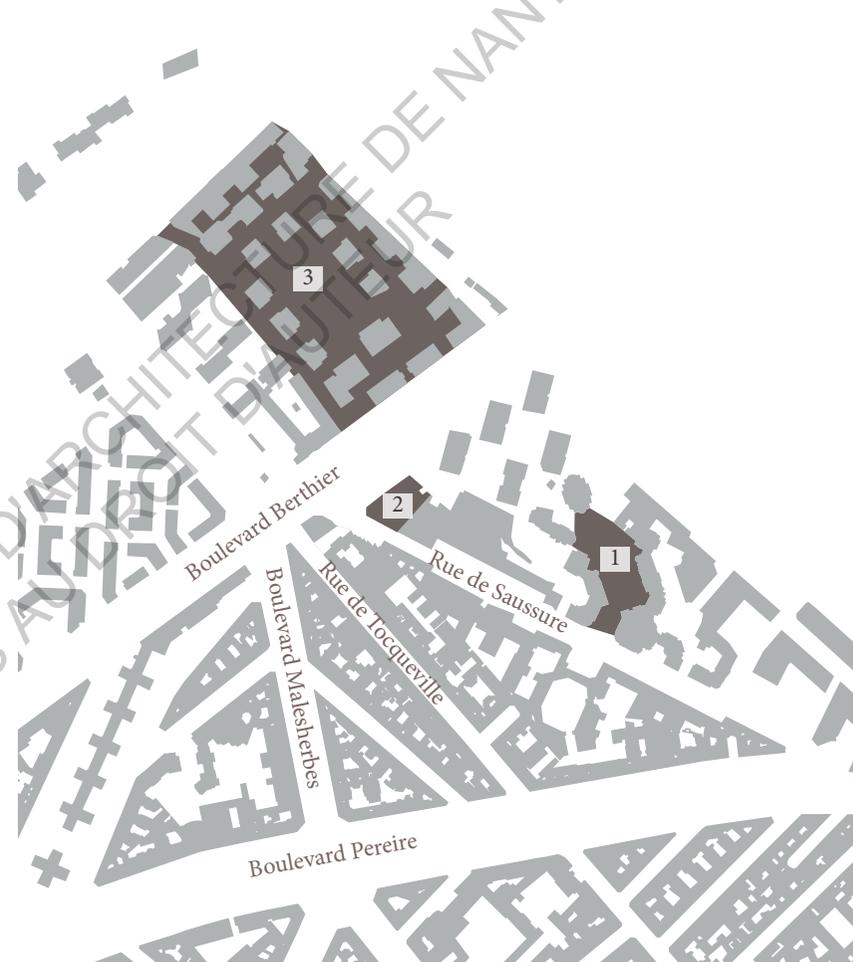


Fig 63.

Emplacement de la ZAC Saussure (1), du 164 rue de Saussure (2) et de la ZAC des Hauts de Malesherbes (3)

DE : La rue de Saussure ?

P : La rue de Saussure et surtout le coin là-bas.

DE : Du fait du nouveau quartier ?

P : Non pas du nouveau quartier. C'est la population de la cité qui a changé et ça a entraîné pas mal de problèmes.

DE : *Vers la crèche ?*

P : *Vous voyez quand vous prenez la rue de Saussure en sens unique. Vous la prenez comme si vous étiez en sens unique, quand vous arrivez au bout à droite, en face de l'ex station-service, là, cette cité-là, c'est là où il y a beaucoup, beaucoup de problèmes. C'est pour ça que je dis qu'il y a la police tous les jours.*

DE : *En face du collège Boris Vian.*

P : *Ce n'est pas vraiment en face Boris Vian mais ce n'est pas très loin effectivement. Problème de drogue, etc... De bande entre eux.*

DE : *Je ne savais pas.*

P : *Si là-bas. Non parce que enfin ici, dans la rue des Tapisseries, ce sont des ILM donc c'est déjà un peu plus élevé. [...]*

DE : *Et du coup ce changement il est arrivé quand ?*

P : *Pour la cité ?*

DE : *Oui*

P : *Oh ça fait un petit moment mais ça se dégrade. Parce que quand je suis arrivé le phénomène avait déjà débuté. Peut-être pas depuis très longtemps mais ça avait déjà débuté. Et ça ne fait qu'empirer.*

DE : *Il reste plutôt là-bas où ils viennent jusqu'ici ?*

P : *Moi j'avoue que je n'ai jamais été embêté.*

DE : *Parce que moi non plus.*

P : *Mais j'entends. Tout ce que disent les habitants, ceux qui habitent là-bas. Parfois ils me disent, ils veulent rentrer dans le hall d'immeuble et il y a 15 personnes. Ils ne sont pas très rassurés.*

DE : *Et ce sont des gens qui habitent dans cette cité qui restent...*

P : *Oui essentiellement. Maintenant il se peut qu'il y ait des rendez-vous entre bandes. Mais je pense que c'est essentiellement des gens de la cité. Je sais qu'il y a parfois des petits combats entre bandes. Et puis il y a un trafic de drogue, c'est évident. Il y a des guetteurs, quand la police arrive tout le monde se sauvent. Ils connaissent bien le coin, ils savent par où s'échapper. [...]* C'est le plus gros point noir ici.

Ces zones sont fortement localisées dans le quartier. L'une d'elle se situe au niveau d'un parc qui est « enfermé » entre des bâtiments. De la même manière, M. Maron m'explique la situation du jardin Tocqueville. Du temps de son enfance cet endroit était déjà

qualifié de « Cour des Miracles ». Ancien élève du lycée Carnot comme la maire du XVII^{ÈME} Brigitte Kuster, il a eu l'occasion de la rencontrer à l'occasion d'un dîner d'anciens élèves. Elle lui a appris que des seringues avaient été retrouvées dans le jardin. C'était également un lieu de repère de drogue. Ce jardin, étroit, est également encloué entre des bâtiments.

M. M : *Alors là il y a les jardins, ils ont appelé ça les jardins Tocqueville et puis dans le fond des jardins, ça rejoint des maisons des arrières du boulevard Malesherbes. Et il y a une partie de jardin un petit peu isolé où l'on a trouvé ces histoires de gens qui se piquaient.*

Le quartier de la ZAC des Hauts de Malesherbes, créé il y a dix ans par l'architecte coordinateur Christian de Portzamparc, était novateur. Il avait fait appel à 15 architectes qui avait travaillé dans des ateliers de coordination. L'immeuble d'Edouard François le Tower Flower en était l'emblème avec tous les pots de fleurs sur la façade. Lors de sa construction de nombreux habitants étaient allés visiter ce quartier sorti de terre. Il a été construit à l'emplacement d'une ancienne zone des friches de la RATP, à côté des vestiges du bastion 44 et des décors de l'Opéra Garnier. Cependant ce quartier n'a pas évolué dans le bon sens.

Les réalisateurs du projet voulaient utiliser le parc pour la « quiétude » des logements en utilisant des îlots ouverts. Cependant la quiétude de l'environnement avoisinant est peut-être trop élevée pour faire venir d'autres populations qui ne souhaitent pas nécessairement traverser le boulevard Berthier pour accéder à un parc, disponible plus au sud. Cette Zac est alors repliée sur-elle-même. Les fonctions commerciales en sont éloignées de ainsi que pour la rue de Saussure. Il n'y a pas de réels brassages avec les environs. Par ailleurs pour les Hauts de Malesherbes, de nombreux immeubles de logements sont séparés de la vie du quartier et de la vie de la banlieue proche à savoir Levallois ou Clichy car enclavé entre le boulevard des Maréchaux et le boulevard périphérique, deux frontières importantes du Nord de l'arrondissement ainsi que par des immeubles de bureaux et

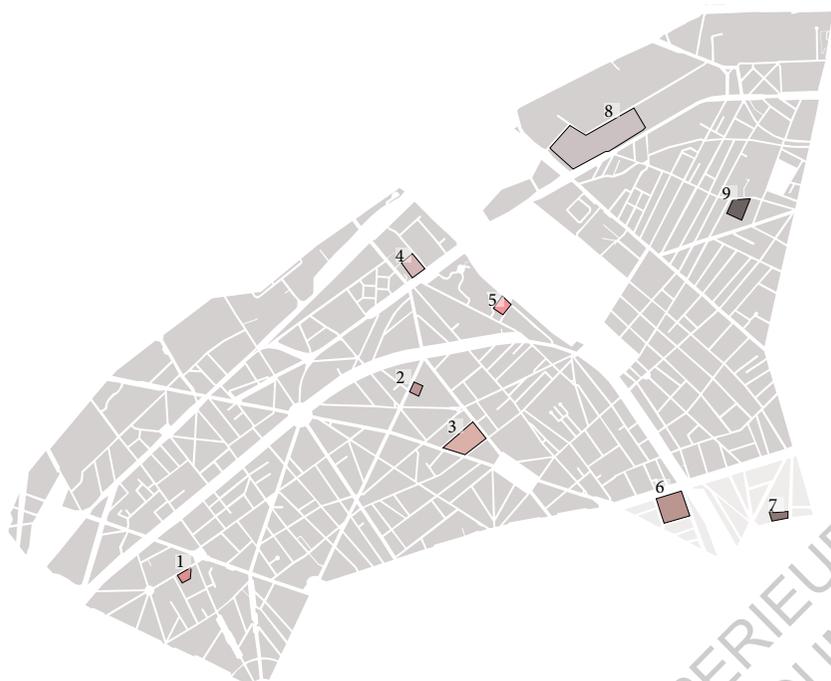


Fig 64, 65 & 66.

Flower Tower d'Edouard François il y a dix ans (image à gauche) et maintenant (deux images de droite)

d'activités. Une ancienne habitante du quartier raconte que le quartier ne correspondait pas à ses a priori elle se sentait plus en sécurité qu'elle ne l'avait imaginé avant son déménagement. Néanmoins entre l'entrée de son immeuble, à côté de l'arrêt du PC 3 boulevard Berthier et son appartement elle parle d'accès à une forteresse. Il y avait à l'entrée un digicode, puis un interphone et ensuite soit un code pour accéder à l'ascenseur soit des clefs pour accéder à la cage d'escalier. Peut-être toute cette sécurité participait au sentiment de sécurité. Cependant elle ne s'aventurait pas au cœur des Hauts de Malesherbes. Le cœur des Hauts de Malesherbes est alors écarté du reste de l'arrondissement, même des habitations les plus proches.

Ainsi il existe des endroits, à part, séparés des autres où des populations différentes de celles du voisinage habitent.



Collège situé dans le 17ème

- 1 - André Malraux
- 2 - Pierre de Ronsard
- 3 - Carnot
- 4 - Boris Vian
- 5 - La Rose Blanche
- 8 - Honoré de Balzac
- 9 - Stéphane Mallarmé

Collège situé dans le 8ème

- 6 - Chaptal
- 7 - Condorcet

Fig 68

Localisation des différents collèges publics dont une partie de leur sectorisation appartient au XVIIème

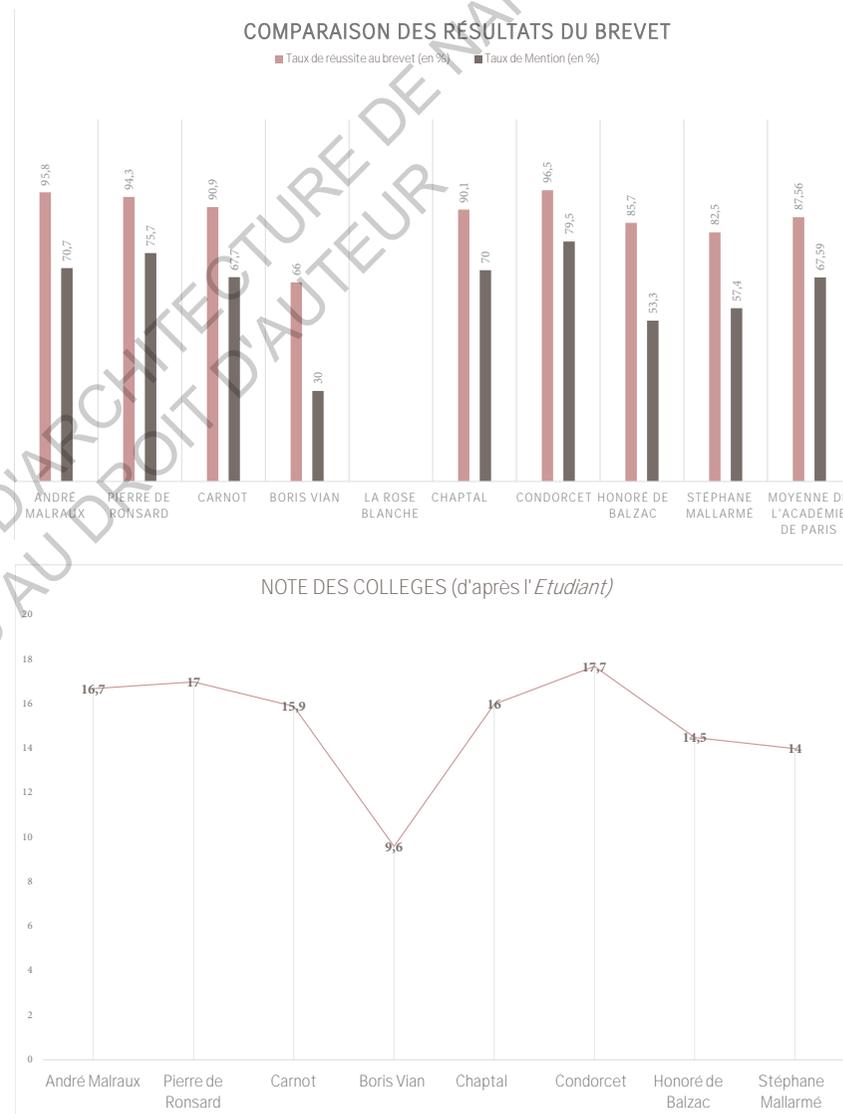


Fig 69 & 70.

Graphique des moyennes des résultats et des mention obtenues dans les différents collèges du XVIIème entre 2014 et 2016 ainsi que leur note suivant l'Etudiant



Fig 71 & 72.
 Carte scolaire rentrée 2015 & Carte scolaire rentrée 2017
 Données obtenues par le bureau de la prévision scolaire et la direction des affaires scolaires de la ville de Paris

des différents collèges. Le collège Boris Vian a le taux de réussite le plus bas en 2015 avec 66% et seulement 30% de mentions. Comme on peut le voir le graphique des résultats des collèges c'est le taux le plus bas de l'arrondissement, étant également inférieur à la moyenne des collèges de l'Académie de Paris. Au-dessus se situent les collèges

Mallarmé et Balzac et loin devant André Malraux, Ronsard, Carnot. Le schéma Est/Ouest, Nord/Sud est alors visible dans ces pourcentages et la carte de répartition des écoles REP.

La carte scolaire tente de réaliser un brassage social en créant

désormais des secteurs d'affectations séparées par des tranches verticales et non plus des couches horizontales comme c'était le cas auparavant. On peut voir cette différence entre les cartes de la rentrée de 2015 et celle de 2017 (fig 71 & 72). Cela permet de rassembler au sein du même établissements des élèves habitant suivant un même axe Nord Sud participant ainsi à la mixité sociale.

La Ville de Paris change régulièrement sa carte scolaire afin d'optimiser le brassage scolaire, si bien que l'on n'est pas sûr à la rentrée du collège dont dépendra l'enfant à la rentrée suivante.

I : La carte scolaire change beaucoup. Je ne peux pas t'en dire grand-chose parce que d'année en année, ça change. Donc autrefois il y avait beaucoup d'enfants de Saussure qui allaient soit à Boris Vian, soit à Ronsard, soit à Carnot. Mais ça change tout le temps. Et puis il y a un nouveau collège qui s'est construit. Donc à priori les élèves de l'école Saussure iraient dans ce nouveau collège qui s'appelle la Rose-Blanche, qui est au début de la rue de Saussure vers le 100...128 quelque chose comme ça.

DE : Chaque année ça change mais...

I : Pratiquement tous les ans

DE : Pour la mixité ou...

I : C'est une volonté de la Ville de Paris de changer. Avant c'était... la sectorisation était circulaire, c'est-à-dire que tu avais des cercles autour des collèges et maintenant c'est plutôt en tranche de gâteau. Donc tu peux être loin mais aller quand même dans un autre collège, donc je sais que la ville essaye d'avoir des cartes scolaires pour que la mixité soit partout.

DE : D'accord. Et elle change de manière... Parce que j'ai vu que celle pour la rentrée 2017 c'est vraiment des tranches verticales par rapport à celle de 2015. Et chaque année ce sont des changements aussi significatifs ?

I : Eh bien c'est... Eh bien je n'ai pas de CM2 cette année donc je n'ai pas fait trop attention mais maintenant c'est difficile en début d'année de CM2 de dire aux parents à coup sûr dans quel collège sera leurs enfants l'année suivante. Ça change très souvent. Donc ils

doivent attendre janvier, février pour aller vérifier sur le site de la Ville où il sera inscrit.

Pour la plupart des habitants mettre ses enfants dans un bon collège signifie un bon lycée et par la suite de bonnes études. L'affectation de la carte scolaire joue alors un rôle important dans l'achat d'appartements pour les familles qui refusent certaines adresses car dépendantes d'un moins bon collège.

AI : Parce que dans ce quartier où nous sommes rue de Tocqueville, dès que nous avons à vendre un appartement qui dépend du lycée, c'est Boris Vian ?

DE : Oui

AI : Eh bien tout de suite c'est la mort. Plus personne n'en veut de l'appartement, pour un appartement familial. Mais si on dépend de Carnot ou Ronsard c'est autre chose.

Les dérogations étant désormais très compliquées à obtenir, malgré de bons résultats ou un rapprochement familial, les parents rusent si leur adresse ne permet pas l'affectation à un bon lycée. Auparavant ils domiciliaient leurs enfants chez des proches mais les documents demandés lors des inscriptions étant de plus en plus précis, cette possibilité est très restreinte. Certains vont donc louer ou acheter suivant leurs moyens financiers des chambres de bonnes ou de petites « pied-à-terre » dans le bon secteur pour pouvoir inscrire leurs enfants à Carnot ou à Ronsard. D'autres optent pour l'inscription de leurs enfants dans le privé. Les familles plus aisées offrent ainsi un meilleur départ pour leurs enfants, au détriment de la mixité. Certains acceptent de « tester » les collèges et d'autres refusent de « sacrifier » l'avenir de leurs enfants.

Mais ce fait n'est pas propre au XVII^{ème}. Dans d'autres arrondissements ou d'autres villes en France la mixité à l'école reste un grand débat.

« LE XVII^{ÈME} OU LA NOUVELLE TERRE PROMISE »

Depuis une quinzaine d'années le XVII^{ème} voit s'installer une communauté juive qui n'existait pas auparavant. Mme Hua m'expliquait que durant la seconde guerre mondiale elle ne se rendait pas compte de tous les événements car il n'y avait pas de juifs dans le quartier.

Cette communauté qui emménage dans le XVII^{ème} est celle qui s'est installée dans le Nord et l'Est de Paris, notamment à Sarcelles, entre les années 1956 et 1962. Ce sont les Séfarades du Nord de l'Afrique qui sont venus vivre en France après l'indépendance du Maroc, de la Tunisie et de l'Algérie. N'ayant que très peu d'argent ils se sont installés dans des banlieues défavorisées de la capitale. Cependant au cours de la seconde Intifada en Israël* entre les années 2001 et 2005, le conflit israélo-palestinien se refléta dans ces périphéries entre les habitants juifs et arabes. Il y a des incidents dans des synagogues, des agressions des partisans de la communauté ou des rabbins. La population juive connaissant un succès économique et professionnel, décida soit de partir en Israël soit de s'installer dans les beaux quartiers de Paris et notamment le XVII^{ème}.

Ainsi l'immigration juive ne cesse d'augmenter dans l'arrondissement. A l'heure actuelle on compte 40 000 habitants appartenant à la « Communauté » soit 1/4 de la population globale du XVII^{ème}. Ce phénomène est aussi visible dans les boutiques. Par exemple rue Jouffroy-d'Abbans, entre la rue de Tocqueville et le boulevard Malesherbes on peut compter un traiteur juif, un pâtissier juif, un boucher casher, un restaurant casher, un sushi casher, une librairie hébraïque, un opticien juif. Lorsqu'une boutique ferme elle est reprise par un commerçant juif, expliquent des commerçants de la rue Jouffroy.

Mais ce phénomène est également présent dans d'autres rues comme la rue Bayen. Le kiosque à journaux avenue de Wagram affiche des couvertures de magazines juifs. C'est le cas également pour les cabinets médicaux et dentaires comme le montrent les plaques dans les rues. On compte notamment dans l'arrondissement 5 synagogues, 3 écoles juives, 30 restaurants cashers. Ils habitent surtout dans le



Fig 73.

Traiteur Casher rue Jouffroy d'Abbans



Fig 74.

Boucherie Casher rue Jouffroy d'Abbans

quartier de la Plaine Monceau et le quartier des Ternes. Ils se sentent en sécurité dans l'arrondissement et peuvent se coiffer de leur kippa sans crainte. Cependant cela change quelque peu la physionomie du quartier, certains habitants deviennent mécontents. Les doubles voire triples files de voitures garées devant les traiteurs le vendredi avant shabbat ainsi que les klaxons agacent quelques habitants de quartiers. Ce quartier auparavant très calme, devient bruyant.

Mme C : Des voitures, des gens qui se garent n'importe où, ça klaxonne... Le bruit ambiant !

Certains s'étonnent que les magasins soient fermés le samedi ou durant certaines fêtes, dans des rues commerçantes du quartier comme la rue de Lévis.

Mme H: Mais je me souviens cet hiver j'ai fait le jour de Yom Kippour la rue de Lévis : 40 boutiques fermées ! C'est fou n'est-ce pas ?

La maire du XVIII^{ème}, Brigitte Kusler, favorise la venue de la Communauté dans l'arrondissement comme sa prédécesseur Françoise de Panafieu. Mais elle souhaite toutefois changer la disposition des boutiques afin de ne pas avoir « une nouvelle rue des Rosiers » comme l'explique la tribune juive.

L'ampleur de cette immigration dans le XVIII^{ème} continue à augmenter et cherche notamment à se développer dans le quartier des Batignolles. Lors de mon entretien avec la marchande de chaussures des Batignolles, j'ai fait connaissance avec un jeune homme qui cherche à développer la communauté dans ce quartier prénommé Jacov (dans le paragraphe qui suit ses paroles seront précédés d'un J).

MC : Et c'est vrai que ce versant du quartier dont je ne vous ai pas parlé c'est l'arrivée de Jacov. Il a dynamisé la communauté juive, dont j'en fais partie dans le quartier, dans les Batignolles.

DE : Moi j'habite rue de Tocqueville vers la rue Jouffroy.

MC : Ah voilà

J : D'accord

MC : Et depuis que j'y suis enfin la rue Jouffroy a vraiment, enfin... c'est dynamisé... [du point de vue de l'implantation de la communauté juive]

J : Depuis 10 ans oui.

DE : Oui c'est ça il y a eu la Librairie,

J : Le Libraire, il y a une boucherie, il y a deux boulangeries, un chinois, un...

MC : un traiteur.

DE : Les sushis aussi

MC : Oui, oui les sushis il y avait sushi ouest.

J : Même jusqu'à Saussure maintenant. Il y a une pizzeria qui a ouvert. Maintenant quand on aura quelque chose ici de casher ce sera genre...

Waouh

MC : Oui. Progressivement, progressivement. Ah vous en avez fait quand même pas mal pour la communauté du quartier en trois ans Jacov.

J : C'est gentil. Faut continuer !

MC : Oui faut toujours continuer de toute façon.

J : A la demande de chacun et faire avancer les choses.

MC : voilà absolument, absolument.

J : Très bien.

MC : Bon on se reverra.

J : Bonne fin de semaine. Shabbat Shalom!

MC : Shabbat Shalom ! Au revoir.

DE : Au revoir.

Le XVIII^{ème} est aussi le lieu choisi pour l'implantation de Centre Européen du Judaïsme (CEJ) dont l'ouverture est prévue pour cette année. Il se situe à l'angle du boulevard de Reims et de la rue de Courcelles, à côté du conservatoire Claude Debussy. C'est un emplacement stratégique, à la jonction de Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine et du XVIII^{ème}, villes dans lesquelles se développe la Communauté. Ces 4 900m² accueilleront des salles pour mariages, des lieux d'expositions, un théâtre, une synagogue, une bibliothèque,



Fig 74.
Chantier du Centre Européen du Judaïsme



Fig 75.
A gauche le conservatoire Claude Debussy et à droite le chantier du CEJ



Fig 76.
Affiche de lancement du projet du Centre Européen du Judaïsme

une médiathèque. Les architectes sont Bruno Fléchet et Stéphane Maupin. Le coût s'élève à 10 millions d'euros dont 2,7 millions proviennent de l'Etat Français, le reste provient de donateurs dont le nom va être gravé sur un mur de pierres provenant de Jérusalem.

Ce projet, symbole d'espoir pour la communauté, est soutenu par Anne Hidalgo, Brigitte Kusler, Bernard Cazeneuve, Christiane Taubira ou encore Anne Sinclair. Il a pour objectif de défendre l'avenir de la population juive en enseignant les traditions religieuses ainsi que d'aider pour le vivre ensemble avec les autres communautés.

Par sécurité, la communauté juive s'exile des banlieues parisiennes et se réfugie dans le XVII^{ème} et ses communes alentours. Son importance ne cesse de s'accroître.

« JE DIRAI QU'IL Y A PLUS QUE QUATRE QUARTIERS »

Administrativement, le XVII^{ème} est composé de quatre quartiers. Cependant comme le dit l'Agent Immobilier il y en a davantage. On parle même parfois de village. Ainsi il y a le village Lévis, le village Tocqueville, le village Poncelet, auparavant la rue Jouffroy était elle-aussi considérée comme un village. Il y a également le quartier de Champerret. Cela tient du fait que les gens se déplacent de manière relativement restreinte au sein de leur quartier et vont au plus proche pour faire leurs courses. Une étude a montré que les clients du marché des Batignolles habitaient à 500m aux alentours.

Mme A : Ah oui moi je reste dans le quartier ! Pour moi toute seule bien sûr. Je ne vais pas courir dans les grandes surfaces. Oh les gens vont beaucoup chez Leclerc qui n'est pas loin avec le 94. Mais moi non, non. Je vais chez G20. J'aime aller acheter mes légumes rue de Lévis.

DE : Et dans la vie de tous les jours vous vous déplacez où dans le XVII^{ème} ?

Mme C : Rue de Chazelles beaucoup. (Rires) On va dans le XVII^{ème} soit rue de Chazelles, rue de Lévis, vers les Ternes... Et puis de temps en temps le week-end on va se balader dans les Batignolles ça nous arrive. On part au hasard, plutôt côté Batignolles. Je te dis Les Epinettes on n'y est jamais allé. Les Ternes on reste vraiment à côté, avenue des Ternes, avenue de Wagram quand on a des courses à faire.

De même, leur petit périmètre de déplacement prend en compte la localisation de leur famille, de leurs amis d'école, comme c'est le cas pour Mme Max qui habitait près de ses cousins.

DE : Et tu te déplaçais un peu dans le 17^{ème} ou tu ne restais pas mal avenue Niel, au niveau des Ternes ?

CM : On restait beaucoup au niveau des Ternes, avenue Niel, rue Ampère parce que nos cousins habitaient rue Ampère.

Pour Mme Hua, son entourage était défini par ses camarades de classe de Louise de Bettignies. Elle a de plus eu une enfance marquée par la guerre ce qui la contraignait à peu se déplacer.

HU : Oui mais on restait finalement relativement dans son coin. Je n'allais pas tellement du côté des Ternes. Remarque j'ai une enfance qui a été marquée par la guerre. On vivait relativement en vase clos. [...] Alors le quartier des Ternes je connais moins. On vivait, j'ai l'impression, relativement replié sur nous. On a beaucoup d'amis qui sont dans le coin, on ne va pas chercher plus loin. C'est un petit peu ça. [...] Moi c'est très, très réduit. Dès qu'on franchit la rue de Tocqueville comme vous dites... [elle connaît moins bien] Quand même, on allait jusqu'au Pont Cardinet.

Ce constat peut également se faire dans d'autres villes où les habitants ne parcourent pas tous les jours la ville mais se limitent à une petite zone, notamment pour faire leurs courses au plus près de chez eux.

Il existe également des différences au sein même d'un sous quartier, certaines rues ont une réputation à part, elles se détachent des autres. Le cas le plus notoire est celui de la cité des fleurs près de l'avenue de Clichy. Celle-ci fut créée en 1847 avec des conventions précises pour ne pas nuire à au caractère authentique et singulier de cette voie privée comme l'alignement des façades ou le nombre d'étages des habitations. Le style des immeubles, petits hôtels particuliers, peut être comparé à ceux de la rue de Prony ou de la rue Fortuny. Mais leur notoriété est moindre, notamment pour les habitants des Ternes ou de la Plaine Monceau qui lorsqu'ils la découvrent sont agréablement surpris.

Mme H : Ah y a une chose que je trouve absolument charmante. Je ne sais pas si vous connaissez la cité des Fleurs.

DE : Oui j'ai été en maternelle là-bas.

Mme H : Oh ! Moi je trouve que c'est un régal cette cité des fleurs. Absolument charmant ! Mais si vous voulez c'est le coin séduisant. On n'y allait pas tellement, on n'habitait pas avenue de Clichy. [...] Alors la Cité des Fleurs on disait que c'étaient des hôtels particuliers que des hommes offraient au début du siècle à leurs maîtresses. Mais j'aime bien la Cité des Fleurs au moment où les Lilas sont en fleurs. C'est joli.

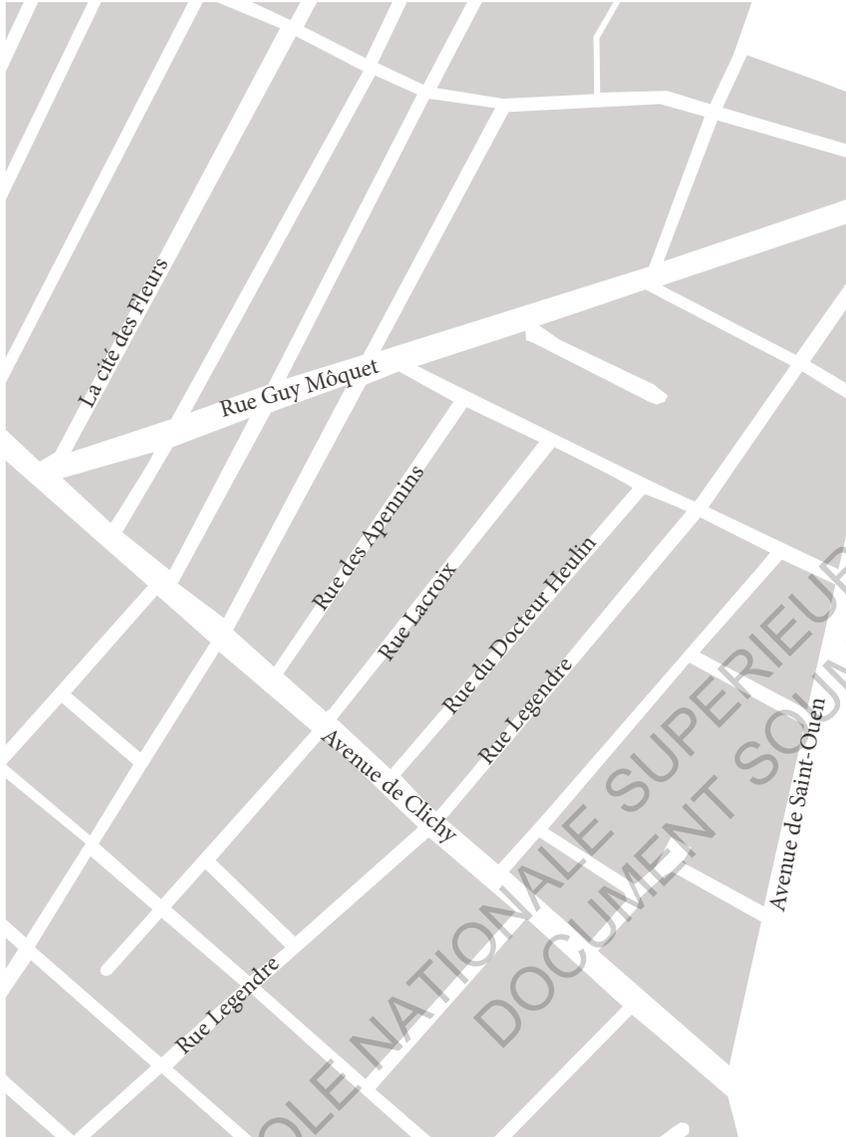


Fig 79.
Localisation de la cité des fleurs et des rues calmes derrière l'Avenue de Clichy



Fig 78.
L'animation de l'avenue de Clichy



Fig 79.
Le calme de la cité des Fleurs

C'était plutôt une bourgeoisie.

De manière moindre, certaines rues derrière l'avenue de Clichy sont appréciées, pour leur caractère calme et quelque peu isolées des autres rues très bruyantes.

Al : Il y a des petites rues à part derrière l'avenue de Clichy, rue Docteur Heulin, rue Lacroix qui ont une bonne cote, rue des Apennins. Ces trois petites rues ont une bonne côte, pourtant coincées entre la rue Davy et l'avenue de Clichy. Mais c'est parce qu'elles sont à l'écart effectivement de la circulation ce qui fait la décote c'est peut-être, il y a peut-être aussi le mauvais entretien des immeubles, etc... enfin ce n'est pas toujours de très beau immeuble. Et les boutiques, etc... Je ne sais pas vous dire exactement.

Ce phénomène n'est pas seulement localisé vers l'avenue de Clichy, il est également visible à la limite de la Plaine Monceau et du quartier des Ternes vers la Porte de Champerret. Certaines rues après le boulevard Pereire sont moins cotées, surtout après la traversée de la petite ceinture. Pourtant nous avons vu qu'à ce niveau-là de la voie ferrée, le boulevard était recouvert par la promenade Pereire. De plus, cette zone est proche de la porte de Champerret qui représente un fort nœud du réseau de bus et de métro de l'arrondissement. Elle est donc facilement accessible. Ces raisons pourraient laisser penser que cette zone est attirante pour y vivre. Mais l'Agent Immobilier m'explique que les appartements ne sont pas à vendre en comparaison au reste du quartier.

Al : Ces petites rues on a parfois du mal à vendre dans ces petites rues. Je cherche leurs noms. Rue Guillaume Tell. J'ai eu à vendre un appartement dans cette rue-là, la rue Descombes. Et les gens ont du mal à y aller. Parce qu'on se rapproche de porte de Champerret, etc... Même si c'est intéressant du point de vue bus, etc... Mais le secteur pour la plupart est moins sympathique que par ici [rue de Tocqueville]. Du coup il y a aussi une décote.

Les variations de réputation au sein d'un même secteur sont difficiles à comprendre et à expliquer. Par ailleurs ces différences ne sont pas perçues par tout le monde. Pour un même endroit, certains leur trouvent de l'attrait d'autres non. C'est le cas pour une partie de la rue Legendre. Ainsi l'agent immobilier s'accorde à dire que la bande entre la rue de Lévis et la rue de Rome, est moins élégante que la partie Ouest de la rue de Lévis.

DE : Parce que moi par exemple je vois entre la... Par exemple au niveau de la rue Legendre, c'est une de mes zones d'étude la rue Legendre, entre la place Levis, la rue de Lévis et la rue de Rome il y a la rue Dulong, la rue Salneuve...

Al : Oui la rue Claude Pouillet, toutes ces petites rues, la rue de Saussure, etc ...

DE : Et du coup je n'arrive pas trop à les identifier comme appartenant enfin... C'est vraiment j'ai l'impression d'un entre deux entre les Batignolles et...

Al : C'est complètement un entre deux. Oui c'est un autre style d'habitants, oui.

DE : C'est plus pour quelle catégorie de personnes ?

Al : C'est variable, je crois enfin. Il y a beaucoup de petites gens qui habitent là. Beaucoup de petits immeubles, de petits bâtis et du coup des personnes qui sont là depuis très longtemps et, et qui n'ont pas de gros revenus et qui, si je peux employer ce terme, qui vivent enfin on le sent dans leur intérieur. Je suis entré parfois et c'est un peu pitoyable. Mais donc ce sont des gens qui sont là depuis de longues dates mais qui n'ont pas forcément les moyens d'habiter là, du coup...

DE : Mais ils sont propriétaires ou ... ?

Al : Ah certains sont locataires mais d'autres, beaucoup sont propriétaires aussi et ils sont là, ils y restent. Ils sont quasiment nés là. Et on voit beaucoup ces gens-là dans ce quartier justement, rue Legendre, rue Claude Pouillet. Parce que c'est un petit habitat comme il y a aux Batignolles.

Cependant selon le commerçant de Jean-Paul & Nanou il n'y

a pas de distinction entre cette partie de la rue et celle vers le parc Monceau, la population est similaire.

DE : Et du coup ça c'est... Parce que je me demandais si c'était vraiment comme la rue Georges Berger par ici les habitants ou si c'était quand même un peu différent ?

JC : Non c'est pareil, c'est pareil. Non je vous dis, j'ai des gens qui viennent de par-là. Donc cesont des gens qui viennent du boulevard de Courcelles, de la rue de Courcelles. Non, non j'ai une clientèle dans ce secteur-là.

Ainsi les habitants diffèrent d'opinions pour un même endroit. Cela augmente les différentes perceptions pour un même lieu, troublant sa définition et renforçant l'inhomogénéité au sein des quartiers.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Ainsi il existe des zones très localisées qui diffèrent du contexte alentour. Des zones populaires dans des quartiers bourgeois. Il y a même des zones de trafic de drogue, non forcément visible par les habitants des rues parallèles. Il existe aussi des zones bourgeoises dans les quartiers populaires comme la cité des Fleurs. Ces différences sont visibles au sein des écoles avec les résultats du brevet par exemple. Certaines écoles font même partie du réseau d'éducation prioritaire. Il y a des différences fortes et très localisées au niveau de la population mais également au niveau du tissu commerciaux.

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

II - LA DISPARITION DES VILLAGES TIENT DU CHANGEMENT DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Le XVII^{ème} était auparavant composé de «petits villages» regroupé autour d'un marché ou de commerces de bouches et d'une église, le plus connu étant celui des Batignolles dont l'esprit perdure encore. On connaissait les commerçants et ils nous connaissaient. Mais ce rez-de-chaussé change, chacun se spécialise soit en textile, soit en bureaux, soit en restauration. Ce changement reflète le changement des quartiers.

Pour cette étude je me suis inspirée du téléfilm d'Agnès Varda *Daguéréotype*. Alors enceinte de son fils elle ne peut trop se déplacer et décide de faire le portraits des commerçants de sa rue Daguerre dans leur boutique et leur quotidien. Leur choix s'effectue suivant la distance à son appartement qui ne pouvait être plus long que le fil de la caméra, à moins de 50m de sa porte. Elle nous présente les couples de commerçants, leurs origines. Je suis allée à la rencontre de rez-de-chaussés, ancien village, comme une partie de la rue Legendre ou la rue de Lévis en observant et en interviewant les commerçants, les personnes les mieux placées pour m'expliquer les causes de ces changements comme l'augmentation des loyers ou la disparition du commerce de bouches.

« SI VOUS VOULEZ ON AVAIT DES RELATIONS AVEC LES COMMERÇANTS QUI ÉTAIENT PRESQUE FAMILIALES »

Le tissu commercial du quartier a changé dans un premier temps les relations entre clients et commerçants. Ils se connaissent moins voire plus, discutent peu et effectuent seulement leur achat presque sous forme de transaction, un simple échange entre les produits et la somme d'argent correspondante. Aucun lien ne se crée entre eux.

Mme H : Mais on avait des rapports avec les commerçants qui ne sont pas les mêmes. Maintenant ce sont des rapports de clients à commerçants. Avant c'était plus familial si vous voulez. Je ne sais pas comment vous dire. Maintenant c'est plus professionnel, c'est moins familial. C'est plus froid.

Mme A : Mais au départ on s'attache à ces commerçants, ils y sont pour longtemps. Maintenant ils changent ça ne plait pas mais on fait avec.

DE : On les connaît moins du coup ?

Mme A : On les connaît moins voilà. On ne parle pas. On ne les connaît pas. [...] Mais les bouchers on ne voit jamais les mêmes personnes. Ça doit être des chaînes maintenant. Y a un directeur peut-être et puis du personnel qui change. Ce n'est pas pareil.

Auparavant ce lien était très étroit entre les boutiquiers et les habitants : Les boutiques étaient tenues de génération en génération donc les grands-parents avaient déjà tissé des liens, la génération des parents puis la génération des enfants. De plus, les propriétaires des magasins habitaient généralement au-dessus de leur commerce. Leurs enfants fréquentaient les écoles du quartier et ils habitaient le quartier. Lorsque Mme Hua évoque les commerces, elle utilise le nom des gérants et non le terme de « boucher de la rue de Lévis », « Primeur de la rue de Tocqueville » que d'autres interviewés utilisent à l'heure actuelle.

Mme H : Souvent les commerçants c'était une même famille. Les enfants reprenaient le commerce de leurs parents.

DE : Où ça ? Rue de Lévis ?



Fig 80.

Une famille pose devant son épicerie en 1905. On peut remarquer la présence des partenst ainsi que des enfants, suggérant que c'est une épicerie familiale

Mme H : Aussi bien rue de Lévis que là. [...] C'était différent la banque a repris deux boutiques et une c'était un marchand de couleur il s'appelait Monsieur Franquette. Ils étaient charmant je me souviens quand on était enfant quand on allait faire les courses on avait toujours droit à un petit cadeau quand on allait chez eux. A l'angle c'était un marchand de vin et spiritueux, lui s'appelait Monsieur Pichois. On les connaissait si vous voulez. A la place de la société générale qui fait l'angle de la rue de Tocqueville il y avait une boulangerie qui était tenue par monsieur et madame Berthin et leur nièce a fondé la boulangerie qui est là boulevard Malesherbes qui s'appelait Monsieur Binois. Ça a changé de nom bien évidemment mais ça restait en famille. Et là, je vois par exemple je rencontre... rue de Lévis il y avait un électricien qui réparait aussi bien les appareils électriques que les télévisions et les trucs comme ça. Sa fille a travaillé avec lui et habite toujours en face si vous voulez. Je la rencontre. Mais c'est fini je sais plus quel

commerce, de fringues probablement, et elle, elle habite toujours en face dans l'immeuble de la librairie qui est devenue Bulle de Savon. Si vous voulez on avait des relations avec les commerçants qui étaient presque familiales. [...]

DE : Il reste des commerçants ?

Mme H : Bah évidemment moi je continue toujours à la voir ma crémière rue de Lévis mais elle n'est plus commerçante, Mme Paulette. Mme Paulette a pris sa retraite. Et son mari est décédé et rue de Lévis ils avaient un commerce de crèmerie sur la droite en montant. Ils avaient succédé à leurs parents qui étaient là pendant la guerre. On connaissait bien les enfants. Il y avait des relations aussi bien familiales, enfin c'était plus traditionnel. Là on a l'impression qu'il y a un tas de gens qui viennent d'ailleurs pour prendre des commerces alors qu'avant c'était plutôt des gens sédentaires. Ils habitaient très souvent au-dessus de leur boutique. C'était plus abordable.

A l'heure actuelle les relations de proximité existent moins. En effet les enfants changent de voies et ne reprennent pas nécessairement la boutique familiale. Mais le facteur principal est là encore le prix de l'immobilier. Comme me l'explique le Cordonnier proche de la rue de Lévis les loyers des boutiques de la rue de Lévis ont beaucoup augmenté. Les commerçants indépendants ont du mal à les payer, certains doivent alors fermer leurs commerces. D'autres tentent d'ouvrir des boutiques mais le prix des baux commerciaux est tellement élevé qu'ils ne peuvent rentabiliser. Les commerces se renouvellent très vite, et finalement ce sont des enseignes qui ouvrent, soutenues par la grande distribution.

DE : Et vous pensez que c'est dû à quoi le fait qu'il y est moins de commerçants indépendants dans la rue ?

C : Les loyers explosent. Même moi je suis en procès depuis deux ans et demi déjà.

DE : Pour ?

C : A cause de mon loyer. Ils ont déjà doublé et ça n'a pas suffi ils ont fait appel. Vous voyez déjà. Donc je suis bien placée pour en parler. C'est sûr que d'autres marques des gens qui vont plus payer [...] mais



Fig 81.
Enseigne the Body Shop rue de Lévis



Fig 82.
Enseigne Yves Rocher rue de Lévis



Fig 83.
Enseigne Séphora rue de Lévis



Fig 84.
Enseigne Marionnaud rue de Lévis

bon y a vingt ans en arrière c'est vrai qu'il y avait plus de mixité. Mais c'est vrai. Après tu as des gens qui ont un peu plus de pouvoir d'achat et qui s'imaginent... je veux dire la boîte faut y être, faut la créer. Faut être là tout le temps tout le temps. Voilà. Donc il y a des nouvelles personnes qui s'installent et qui sont prêts à payer le prix fort. Et ça ne tient pas. Un chinois s'est installé. Il a voulu vendre des sacs et des trucs en plastique ça n'a pas tenu mais les loyers explosent et les autres ne vont pas baisser les loyers. Il y a toujours des gens prêts à payer. Mais ça ne tient pas. Ça a duré un an à chaque fois.

DE : D'accord.

C : Après les autres qui arrivent, ça reprend.

DE : Ça a commencé à augmenter quand à peu près ?

C : A ça je ne peux pas vous le dire. [...]

DE : Oui parce que on sait pour le loyer enfin l'immobilier des appartements, mais c'est pareil pour le commerce...

C : Oui, les fonds de commerce ... il y en a beaucoup qui ferment et quand il y a un pôle qui fonctionne ceux qui les ont, ils les exploitent à fond. Ce qui est logique on va dire. Voilà. Mais oui enfin il faut se battre quoi. Ça coûte cher. Y a des petits qui ne peuvent pas tenir. Ils sont obligés de partir enfin... oui, je vais aux réunions à la mairie pour ça. Les baux commerciaux explosent entièrement. Ça fait déjà plus de deux trois ans, il y a des gens qui se battent pour ça, pleins de commerçants qui sont comme moi. Dans la rue Lévis c'est pareil. Qui se sont battus qui ont ... il y en a deux qui ont gagné quand même. Voilà.

DE : Et qui ? c'est... une personne détient tout l'immeuble et ?

C : euh non, non, ce n'est pas ça c'est... il y en a un qui détient deux trois commerces. Mais non moi à ma connaissance celui qui est en train de me pourrir la vie était les mêmes que les deux autres qui ont ... Pareil... Enfin c'était les mêmes propriétaires. Donc, mais ils ont gagné donc j'ai un espoir ... un petit espoir mais j'ai un espoir quand même. Enfin bon voilà il y a des gens qui ont des meilleurs avocats que d'autres c'est comme tout. Enfin je n'en sais rien mais en tout cas moi je suis en plein dedans quoi. Vous voyez. Enfin c'est la galère mais bon c'est comme ça. Voilà. La jeune femme qui est là, avant « wash my pe »t, avant c'est la même propriétaire qu'ici. Donc ils ont

également augmenté le loyer. Donc elle s'est installée mais elle c'est une franchise avant « wash my pet ». Elle a tenu même pas un an. Elle a perdu 150 000€. Voilà... boum déprime la nana... un an elle a tenue ! Après voilà, ils peuvent mettre ce qu'ils veulent comme loyer mais si tu ne tiens pas je ne vois pas l'intérêt.

DE : Oui et en plus ce n'est pas mal d'avoir différents types de magasins.

C : Ils s'en moquent. Tout ce qu'ils veulent eux c'est l'argent. Oui c'est clair. Après il faut avoir le bon créneau c'est sûr. Elle j'espère qu'elle va tenir aussi la petite. Enfin bon là il n'y a pas trop de concurrence. La jeune femme qui s'est installée là un an auparavant c'était un chocolatier. Une franchise. Donc après tu as le cacaoier qui s'est installé, il y a déjà « Jeff de Bruge » qui est déjà une enseigne qui est bien, dont les prix sont quand même bien attractifs. Là c'était du bon chocolat mais tu n'achètes pas non plus du chocolat tous les jours. La nana, elle a fait tous les travaux. Enfin une franchise c'est ses frais. Le type il impose une certaine forme de magasin. Voilà tu y vas. Elle a tout laissé. Donc voilà. Ce n'est pas facile. Non mais c'est vrai ! L'année dernière moi j'ai pris trois semaines de vacances c'est tout. Avant je prenais cinq semaines ou je fermais. L'année dernière j'ai fait un roulement parce que tu te dis « à quelle sauce tu vas être mangée ? ». Donc voilà vous voyez.

La mixité des commerces diminue elle aussi également. Les rues se spécialisent, en étant occupées davantage par des enseignes que des commerçants indépendants. Madame Carpentier m'explique que c'est également le cas pour les locaux des cours de danse où elle est professeur. En effet ils sont obligés d'augmenter les prix d'inscription aux cours pour pouvoir payer le loyer. Diminuant ainsi la mixité des élèves au sein des cours, chose possible en province mais pas à Paris du fait de la spéculation immobilière.

Afin de lutter pour la survie de leurs boutiques, les commerçants font quelques sacrifices. Certains ne prennent plus de vacances ou ne quittent plus leurs boutiques. La concurrence est très forte notamment du fait que les zones se spécialisent.

C : Des gens comme là en face, ils payent très chers.

DE : La cave en terrasse ?

C : Oui. Ils ont un loyer très, très cher. Vraiment. Pendant deux ou trois ans, ils ne sont pas partis en vacances. C'est vraiment des sacrifices. Les gens ne se rendent pas compte mais voilà... [...] Donc je ne pars pas non plus, je ne ferme pas. Je ne sors pas manger. Je rentre ici je ne sors pas. Jamais. Je mange ici. Voilà.

DE : Vous ne fermez jamais ?

C : Non je ne ferme pas. De tout façon pour que ça marche il faut être là tout le temps et puis à Paris tu ne peux pas te permettre de fermer un commerce ! Moi j'ai la concurrence à 20m là. Vous avez vu j'ai un autre cordonnier juste là : s'il est ouvert les gens ils y vont, même s'ils n'aiment bien. Ils ont besoin, ils ont besoin d'une clef. Ils ne vont pas attendre si je suis fermée. C'est pour ça que tous les commerces restent ouverts. Je n'en connais pas moi qui ferment. Non je n'en connais pas. Non les restos sont tout le temps ouverts. 7j/7 lui je crois. [Le restaurant à côté de la cordonnerie].

DE : Oui ils sont ouverts tout le temps.

C : Même le dimanche.

Donc quel que soit l'offre, les commerçants sont toujours prêts à prendre la boutique et payer le loyer. Le côté village dont nous avons parlé précédemment disparaît. M. Maron m'expliquait que dans la partie de la rue de Tocqueville entre la porte d'Asnières et le boulevard Pereire il y avait de nombreuses boutiques, aujourd'hui disparues. Cette portion était dynamique et on pouvait se nourrir et s'habiller à proximité de chez soi, comme dans un village. Cela n'existe plus maintenant. Mais ce phénomène n'est pas propre au XVIII^{ÈME}, mais à Paris en général. Les loyers augmentent et il y a toujours de la demande. Mme Carpentier m'explique que c'est également le cas dans le VI^{ÈME} où vivait sa grand-mère. Elle connaissait les commerçants du quartier et il la connaissait.

DE : C'est plein de petits villages qui disparaissent.

Mme C : Je pense que c'est général dans Paris. Ma mère est née

rue des Canettes. C'est une toute petite rue qui est à côté de Saint Sulpice dans le VIème. Alors rue des Canettes ça fait longtemps qu'il n'y a plus que des fringues, que des crêperies, que des... Et maman quand elle était encore en vie quand elle se promenait elle disait là il y avait le boucher, là il y avait une boulangerie. Alors il ne reste plus qu'un café qui s'appelle chez Georges où mon grand-père allait acheter le charbon et le vin, c'était un auvergnat. Là il existe encore mais sinon tous les autres... c'est « Princesse Tam Tam » il y a des trucs de bijoux... enfin que des fringues, y a plus que des fringues. Et moi ma grand-mère, elle est décédée en 1971, elle me disait ah moi de toute façon quand j'ai pas le moral je fais le tour du pâté de maison et ça va mieux. Parce qu'elle connaissait les commerçants, il y avait du monde. Maintenant tu peux faire le tour du pâté de maison c'est plus déprimant. Y a vraiment plus... Vraiment dans Paris ça s'est beaucoup appauvri de ce point de vue-là.

DE : Nous ça va qu'on va chez le boucher au marché des Batignolles depuis que mes parents sont arrivés dans le XVIIème. Mais par exemple rue de Lévis ce que me disait la grand-mère de Laure elle connaît plus son boucher.

Mme C : ça tourne. Ce côté vrai village ça s'est perdu. Y a encore des commerces mais c'est vrai...

Cependant, en tant qu'habitante du XVIIème, je souhaite nuancer la perte de proximité avec les commerçants, ne voulant aller dans les préjugés où personne ne se connaît à Paris. Même si auparavant ils se connaissaient davantage tous entre famille ou que l'ouverture et la fermeture rapide de magasins nuit à la durabilité des liens, les relations entre commerçants et clients sont toujours possibles. La preuve en est ces interviews : je les ai réalisées avec des commerçants que je connaissais pour la plupart et que je fréquente avec mes parents depuis de longues années comme le boucher où nous allons depuis plus de 25 ans ou l'opticien depuis plus de quinze ans. Elles se font peut-être plus rares et moins développées qu'à l'époque de Mme Hua mais elles peuvent toujours exister, peut-être faut-il se déplacer davantage. C'est aussi le fait que les populations du quartier changent.

«LES GENS SONT MOINS FIDÈLES MAINTENANT QU'IL Y A 20 OU 30 ANS OÙ LES GENS AVAIENT LEURS COMMERÇANTS UN PEU ATTITRÉS.»

Comme nous l'avons vu précédemment, la population du XVIII^{ème} a changé. Par endroit, c'est une population plus jeune, qui n'est pas nécessairement née dans le quartier. C'est ce que remarquent certains commerçants qui ont alors un renouvellement de clientèle avec des enfants de leurs clients ou de jeunes clients jusque-là inconnu.

DE : Et est-ce qu'il y a des changements de population aussi ? des changements de population dans le quartier.

C : Moi j'ai, oui j'ai de plus en plus de jeunes, des trentenaires comme la dame-là. C'est des gens que je ne connais absolument pas. Je ne sais pas comment ils arrivent vers moi mais en tout cas c'est vrai qu'il y a une population jeune qui s'installent. Alors est-ce que les autres, les personnes sont décédées, est-ce qu'ils sont partis à la campagne, est-ce que ? c'est quand même bon signe c'est que c'est une population qui se renouvelle. J'ai des jeunes, pas mal de jeunes trentenaires qui arrivent, que je ne connais pas. Nan c'est vrai ça je l'ai constaté donc c'est bon signe. [...]

DE : Et ce changement il a eu lieu quand ?

C : Moi je dirai qu'il y a quatre cinq ans déjà je commence à avoir des trentenaires qui arrivent. Voilà. C'est vrai que j'ai aussi une clientèle très âgée. A un moment ça fini par décédée en 25 ans, 28 ans après. Voilà donc c'est vrai. Mais c'est bon signe ça se renouvelle.

Mais pour certains commerçants il y a des nouveaux acheteurs qui viennent très occasionnellement. Ils ne sont plus comme par le passé attaché à un seul boucher, libraire, cordonnier ce qui ne permet pas forcément de créer un lien fort.

DE : Et vous avez des nouveaux, enfin des nouveaux clients ? Vous voyez des nouveaux arrivants ?

AL : Ah oui y a quand même des nouveaux oui bien sûr. Enfin là après c'est un problème de société. Parce que les gens sont moins fidèles maintenant que... qu'il y a 20 ou 30 ans où les gens avaient leurs commerçants un peu attitrés. Maintenant les gens sont quand même plus volatiles que... ça c'est dans le comportements des gens.

Ce changement de comportement tient du fait de la diversité de moyens de consommation. Certains décident de faire leurs courses en grande surface, par exemple au Leclerc du centre commercial So Ouest, créé en 2012 à Levallois Perret mais proche de la porte d'Asnières. D'autres choisissent de faire leurs courses via Internet. C'est le cas de Mme Carpentier.

DE : Et vous faites vos courses où du coup ? C'est plutôt rue de Lévis ?

PC : Alors depuis deux ans j'ai beaucoup changé mes courses parce qu'avant j'allais au marché Berthier le mercredi matin. Maintenant j'ai cours mercredi c'est juste plus possible. Maintenant je fais mes courses à La Ruche Qui Dit Oui.

DE : C'est où ?

PC : La Ruche Qui Dit Oui c'est par internet. C'est des mises en contact direct entre producteurs et consommateurs. Il y a une distribution tous les quinze jours dans le VIII^{ème}. Sinon il y a le comptoir local, même chose, qui vous livre à domicile. Sinon je vais au G20, sinon je vais aux fruits de la Terre rue de Lévis. Je monte jusqu'à la rue de Lévis pour faire mes courses. [...] Pour de vrai maintenant je fais principalement mes courses sur Internet, ça fait pas marcher le commerce locale je sais mais au moins c'est direct producteur. Ou alors je vais aux Fruits de la Terre.

De plus, à l'heure actuelle nous sommes avertis de la nécessité de bien manger avec les spots télévision, les pubs ou à l'école. Ainsi on est davantage amené à choisir de bons produits. Comme on peut le voir rue de Lévis il y a différents spécialistes comme celui de l'huile d'olive ou du miel. Certaines personnes achètent donc quelques aliments à un endroit d'autres à un autre comme l'épouse du commerçant de Jean-Paul & Nanou.

JC : Ils viennent, ils ciblent certains produits vous voyez qu'ils ne trouvent pas ailleurs. Donc ils viennent. Vous savez le samedi c'est comme ça hein. Moi je vois ma femme c'est exactement la même chose. Quand elle a envie de bonne viande si vous voulez elle va dans

un endroit ou dans un autre pour autre chose. Donc ces gens c'est pareil ils font comme ça aussi. Ils viennent chercher du boudin par exemple là, ils vont acheter du jambon ailleurs... c'est ça ! C'est un plaisir, c'est un plaisir !

Cependant un paradoxe peut être signalé. Tandis que certains choisissent scrupuleusement leur produits, d'autres consommateurs ne cuisinent plus et achètent des plats tout faits. Ils cuisinent avec micro-ondes, comme l'explique le cordonnier. C'est une conséquence de la différence du pouvoir d'achat mais aussi du logement. On ne cuisine pas nécessairement de la même manière dans une chambre de 15m² et dans un appartement de 70m².

C : Mais après il y a aussi le pouvoir d'achat, je veux dire tout le monde ne peut pas forcément manger des fruits et légumes c'est cher. C'est vrai. Bon après tu peux acheter du surgelé. C'est vrai tu peux aller chez Picard tu peux manger des trucs, des bons produits. Mais faut aimer cuisiner il y en a qui ne peuvent pas. Il y a de plus en plus je crois des gens qui vivent seuls à Paris. Nan mais c'est vrai des petites surfaces, les jeunes... voilà

DE : le loyer est cher aussi.

C : c'est ça. Des plats chauds et allez hop. C'est des mini plats qui reviennent beaucoup plus chers, qui sont beaucoup plus salé, beaucoup plus gras mais hop micro-ondes quoi. Comme ça tu manges une blanquette. Nan mais c'est ça va te la faire la blanquette.

DE : Ba oui surtout dans les petites surfaces, on fait un peu de cuisine et c'est tout de suite le sauna ou le hammam.

C : quoi que maintenant ils le disent de comment faire la cuisine avec un micro-ondes. Et tu peux faire des trucs bons faut savoir le faire hein. Enfin moi je suis pas encore au point

DE : oui ils vendent des livres de cuisine avec un micro-ondes

C : oui comment faire des pâtes. Moi ça ne me serait jamais de la vie venu à l'idée de faire cuire des patates au micro-onde. Moi je réchauffe tout je fais pas à manger. Moi c'est traditionnel. Mais j'ai des personnes âgées qui m'ont expliqué comment faire des patates « ça va très vite une minute au micro-onde essayez »



Fig 85.

Epicierie fine rue de Lévis

Cette manière différente de consommer fait disparaître certains types de commerces comme les tripiers. Les gens ne mangent plus ou ne savent pas cuisiner de tels plats.

B : Il y a aussi le fait des triperies c'est que la jeunesse ne mange plus de tripes. C'est-à-dire avant à part le foie de veau et les rognons de veau que les jeunes connaissent encore, ris de veau mais sinon... dans le temps un tripiier ça vendait de la mamelle, ça vendait tout ce qui appartenait... du foie de bœuf, du foie de jaunisse, cœur,... Aujourd'hui il n'y a plus de demandes de tout ça. Les jeunes générations ne connaissent plus tout ces produits, ils ne connaissent plus et je pense qu'ils n'ont pas envie d'en manger. Vous avez envie

d'en manger vous ?

DE : Ba les tripes j'aime bien mais sinon pour le reste j'ai pas tout goûté.

B : C'est qu'avant ils faisaient la mamelle. La mamelle ça se faisait en tranche et ça se faisait revenir à la poêle. C'est très spéciale. Ils appellent ça des pâtés de couenne donc qu'à base de couenne. Ils faisaient des gros boudins.

Ce constat peut être généralisé mais impact le tissu commercial du XVIII^{ÈME}. Par exemple au marché des Batignolles apparaissent de nouveaux commerces. Ils n'existaient pas auparavant. Ils apportent une nouvelle offre qui connaît aujourd'hui une demande grandissante. Certains magasins de type traiteur, spécialiste d'une certaine cuisine apparaissent, permettant ainsi d'acheter des plats déjà préparés.

B : Il y a des commerces de cuisine c'est-à-dire de cuisine japonaise, cuisine africaine. Qu'est-ce qu'on a d'autres ? Des cuisines libanaises [...] maintenant il y a une demande.

Le tissu commercial change et s'adapte à la demande d'une nouvelle population et d'un nouveau mode de consommation. Cependant certains commerces disparaissent définitivement.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

«Y A QUINZE ANS EN ARRIÈRE IL N'Y AVAIT QUE DES COMMERCES DE BOUCHES.»

Les commerçants et habitants du XVII^{ème} sont unanimes. Les commerces de bouches disparaissent. Ils ferment et sont remplacés dans le cas des Batignolles par des magasins de vêtements, dans le bas de la rue de Tocqueville par des bureaux ou rue de Legendre par des restaurants.

DE : *Et avant le quartier c'était plutôt quel type de commerce ?*

JC : *Eh bien il y avait tout un tas de commerce. Il y avait des cours des halles, il y avait poissonniers, volaillers, deux boulangers dans le coin.*

DE : *Même rue Legendre ?*

JC : *Oui oui là tout ça, là, ici. Dans ce petit bout là. Il y avait deux boulangers je vous l'ai dit, deux pharmaciens, il y avait... Qu'est-ce qu'il y avait ? Epiciers, épicier arabe à côté... coiffeur évidemment... Horloger ! Une cave. Tout ça ici hein ? dans ce périmètre-là, je veux dire.*

DE : *Entre la rue de Salneuve qui est-là et la rue Dulong.*

DE : *D'accord ! Ah oui !*

JC : *Y avait également deux charcutiers, deux charcutiers... Deux bouchers également. C'était vraiment quelque... C'était très vivant ! Il y avait beaucoup moins de restaurant. Maintenant il y a que des restaurants pratiquement mais c'était pas ça.*

La marchande de chaussures m'explique rue des Batignolles il y avait auparavant des boucheries, des boulangeries mais qu'ils ont pour la plupart disparu.

MC : *il y avait beaucoup de commerces de bouche : traiteur, boucher... Oui oui il y avait beaucoup. Et puis là il y en a de moins en moins.*

De la même manière, Mme Carpentier m'explique que la rue Jouffroy formait un village sur lequel on pouvait se nourrir. Mme Audry allait justement dans la boucherie de cette rue. Maintenant comme nous l'avons vu cette portion de rue est emplie de commerces casher. Tout le monde ne peut plus s'y nourrir et cela perd de son côté village. Il en va de même pour la rue Legendre entre la rue Salneuve et la rue Dulong où il y avait davantage de commerces de bouche aujourd'hui remplacés par des restaurants.



Fig 86.

Vendeurs ambulants rue de Lévis vers 1939

M. Maron et Mme Audry m'expliquaient qu'auparavant qu'il y avait des vendeurs ambulants devant les commerces rue de Lévis, comme on peut le voir sur la figure 86. Chacun avait sa spécialité. Il y avait Monsieur Banane, Madame Carotte.

Mme A : *Mais la rue de Lévis c'était pas comme maintenant. On avait des marchands dans la rue sur des étalages, des gens qui venaient d'ailleurs, qui n'avaient pas la boutique derrière. Des petites marchandes. Je sais pas comment vous dire. Il y en avait une notamment elle avait que des carottes. Je me demandais toujours si elle faisait ses affaires avec ses carottes. Elle ne vendait que des carottes, une jeune femme rouquine comme des carottes. Et toute la rue de Lévis à partir de la place c'était des marchands. Maintenant*



Fig 86.

Rue de Lévis actuellement, diminution du commerce de bouche

est-ce que c'était tous les jours ça c'est pas sûr. Peut-être que y avait des jours dans la semaine où ils ne déménageaient pas parce que c'était toute une installation !

M. M. : Alors ma mère allait au marché ode la rue Lévis. Et à l'époque il y avait des petites plateformes qui roulaient et des gens venaient d'un certain endroit le matin ils arrivaient avec leurs machines pleines de marchandises sur les bords du trottoir devant les boutiques !

DE : Rue de Lévis ?

PM : Il y avait des boutiques d'un certain type et il y avait ces gens qui avaient cette plateforme à deux roues et qu'ils amenaient avec différentes choses. Souvent c'était des fruits, des ananas, des machins comme ça. Alors un jour il y avait un homme qui vendait des bananes, c'est les choses amusantes de l'époque, tous ses collègues l'appelaient le père Banane.

On peut s'interroger sur le fait que de tels commerces notamment la boucherie disparaissent partout dans l'arrondissement. Pourtant, même si les habitudes alimentaires des habitants varient, il n'empêche qu'ils achètent tous de la viande. Il y a toujours de la demande pour de tels magasins. Les habitants interviewés ont montré un regret de ne plus avoir de commerces en bas de chez eux. C'est le boucher qui nous apporte la réponse. Les boutiques ferment non pas à cause d'un éventuel manque de clients mais à cause de l'absence de repreneur.

DE : Et au niveau du marché des Batignolles comme je sais que vous vous en occupez c'est quel type de magasins enfin quel type de produits on vend ? Et si les stands restent de manière permanente ou s'ils changent avec des changements assez réguliers ?

B : Donc là il y a eu un changement ces quelques années puisqu'il y avait beaucoup de gens qui étaient à l'âge de partir en retraite qui sont partis en retraite. Sinon il y a un mélange pour l'instant de commerce qui est difficile à maintenir puisqu'avant il y avait deux chevalins qui ont disparu par manque de relève. Les chevalins il y en a plus. Plus personne ne reprend ces métiers-là. Il y avait trois volaillers. C'est pareil les volaillers ont disparu parce qu'il n'y a pas de relève. Moi je fais la volaille mais il existait des volaillers purs qui faisaient vraiment que ça, que de la volaille. Il y avait deux tripiers, pareil, disparition. Ce n'est pas parce que ces gens ne travaillent pas c'est parce qu'il n'y a pas de relève, personne n'apprend ces métiers-là.

DE : Il n'y a plus d'école pour apprendre ces métiers-là ou c'est parce que les gens ne sont pas intéressés ?

B : Les jeunes ne s'intéressent pas du tout à ces métiers-là. Nous dans la boucherie on a un problème, un problème sérieux, si rien ne se fait dans une dizaine d'années il n'existera plus de bouchers. Moi je recherche depuis quelques mois deux personnes mais je ne trouve pas. C'est pour ça qu'en 1992 on a fait venir une supérette dans le marché déjà pour pouvoir avoir un complément pour la clientèle pour que quand elle rentre dans le marché elle puisse faire toutes ses courses et d'un autre côté comme on avait tous ces commerces qui disparaissaient de manière importante on avait du mal à retrouver



Fig 87.

Cette partie de la rue Legendre, autrefois considéré comme un village du fait de son important nombre de commerce de bouche est investie par les restaurants

les commerçants qu'on avait. Aujourd'hui cette supérette se porte très bien et là il va raser le magasin et refaire un magasin dans un mois ou deux. Et donc aujourd'hui on essaye de pouvoir maintenir les commerces qui sombrent non pas à cause de la clientèle mais à cause de la relève. [...] Il n'y a plus de commerçants avec tous ces métiers qui ont disparus, qui disparaissent dans le marché mais qu'on ne voit plus à l'extérieur. Je ne sais plus combien il y a de tripiers qui restent en France c'est un infime.

C'est un phénomène généralisé en France. Cependant la disparition de telles boutiques nuit aux commerces environnants. Lorsque l'on parle de village, le noyau de ces villages sont les magasins de bouches. Les gens s'y déplacent très régulièrement pour faire

leurs achats pour la semaine. Il y a un afflux régulier et permanent de personnes, aidant à la fidélité de la clientèle. Ainsi, lorsque de tels commerces ferment, le village meurt, les gens s'y rendent moins régulièrement. On a moins souvent besoin de robe que de baguette de pain. Le tissu commercial alentour en pâtit alors, perdant de la clientèle. C'est ce qu'explique le cordonnier avec l'augmentation de boutiques de cosmétiques rue de Lévis au détriment de la bouche.

C : Ce sont des commerces de bouches qui amènent le plus de gens. [...] Mais il y a quand même le marché qui est là tous les jours. Oui ça c'est pas mal. Ça draine enfin les gens font les courses voilà enfin... c'est la bouche qui attire du monde, c'est pas une banque qui se met à un angle ça c'est des commerces morts. Ça, ça n'amène rien. Rien rien rien. C'est tout ce qui est alimentaire et la rue a vachement changé avant c'était, avant c'était pratiquement que des... y a dix quinze ans en arrière il n'y avait que des commerces de bouche. C'est ça qui fait que les gens se côtoient que les gens viennent chercher à manger, achètent.

Ces commerces doivent être placés également stratégiquement. Vers l'opticien il y a également une disparition du commerce de bouches, remplacés par les boutiques de vêtements des Batignolles.

O : Depuis 5 ans, c'est-à-dire que tous les magasins qui sont repris là en ce moment dans la rue ça devient des magasins de vêtements. Ça devient du textile. Alors qu'avant nous ce qui était intéressant c'était comme je vous dit ce qui nous draine vraiment des gens qui achètent c'est plutôt des magasins de bouche quoi. Des magasins comme un charcutier, un traiteur... vous voyez. Des magasins de vêtements c'est pas trop ça qui nous amènent des clients.

DE : Parce que les gens viennent plus occasionnellement ?

SS : Oui ! Oui je sais pas comment vous dire... Je sais pas. C'est les commerces de bouche... je sais pas. Je sais pas dans vos statistiques, dans votre étude c'est peut-être expliqué que c'est... Quand il y a des commerces de bouche les gens effectivement ils

reviennent plus fréquemment, ils font leurs courses, ils font... Vous voyez il y a tout un protocole.

Il m'explique qu'il faudrait une supérette rue Legendre pour drainer des clients dans les boutiques. Cependant il existe déjà un Franprix à 200m rue des Batignolles. Il semblerait que ce ne soit pas suffisamment proche pour amener la clientèle jusque dans sa boutique.

La disparition de cette catégorie de commerce joue un rôle important dans la disparition de village et crée des rez-de-chaussée plus ou moins spécialisés.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Ainsi on constate une grande hétérogénéité sociale au niveau de l'arrondissement, on perçoit comme des microcosmes, qui se détachent les uns des autres. Cela se reflète au niveau de l'école, qui est un réel révélateur.

L'esprit village, où tout le monde se connaissait, disparaît au fil du temps. Les commerces changent et ne se transmettent plus de générations en générations. Le commerce de bouche tend à diminuer au profit des commerces de vêtements, moins essentiel à la vie quotidienne du quartier.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Comme il a été mentionné précédemment par les personnes interviewées, le changement de population le plus notable dans le XVIIème est celui du quartier des Batignolles. Nous allons nous y intéresser plus particulièrement dans cette partie. Ce changement repose sur deux phénomènes : la gentrification d'une partie du quartier et la création de la ZAC Clichy-Batignolles où il y a l'instauration d'une mixité artificielle.

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

I - LA GENTRIFICATION DES BATIGNOLLES

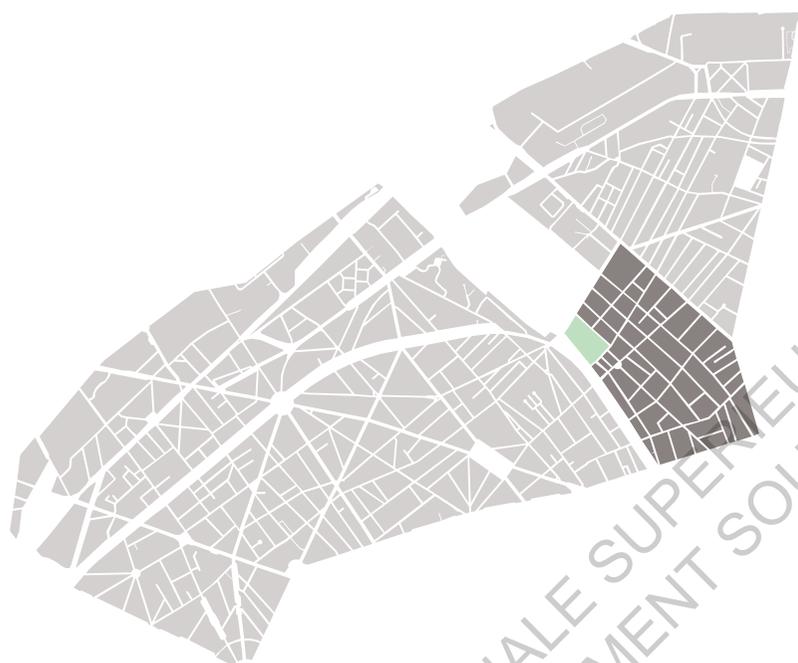


Fig 88.
Localisation de la zone de changement des Batignolles

Gentrification. J'ai découvert ce terme en mars 2016 lors du premier cours d'urbanisme que je suivais à l'école Politecnico di Milano lors de mon Erasmus à Milan. Mon professeur nous explique des mots clefs de l'urbanisme actuel. Nous devons en choisir un pour écrire un essai. J'apprends alors que la gentrification est un phénomène qui se transforme la sociologie d'un quartier alors populaire en un quartier bourgeois. Les couches sociales plus aisées découvrent un attrait particulier à ce quartier, comme d'anciens ateliers d'artistes pouvant être transformé en loft. Ils décident d'y habiter au détriment de la population populaire originel.

Ce phénomène m'intéresse alors car je le rapproche de ce que je constate dans l'évolution de mon ancien quartier les Batignolles. Je décide d'écrire mon essai sur ce terme. Je parle notamment de la transformation du quartier de SOHO à New York qui pour moi était l'exemple type de ce phénomène. Un quartier industriel occupé par la suite par des artistes et aujourd'hui par des boutiques de luxe comme Prada et Dolce& Gabanna. Je n'ose alors pas parler des Batignolles, de peur d'être hors sujet. Il n'y avait à ma connaissance pas d'ateliers d'artistes aux Batignolles.

Je réalise lors de ce même Erasmus un projet d'urbanisme et mon projet vise à redynamiser le tissu commercial du quartier Isola à Milan. Ce quartier est en cours de gentrification. Lors de l'étude de site je ne cesse de faire des rapprochements entre Isola et les Batignolles : déploiement d'une vie nocturne autrefois inexistante, quartier qui redevient jeune. Je commence alors à me dire que les Batignolles sont surement en cours de gentrification.

Mais c'est seulement à la lecture du livre d'Anne Clerval, *Paris sans le peuple, La gentrification de la capitale*, notamment le chapitre *Comment se gentrifie un quartier populaire*, mis en relation avec les interviews que j'ai réalisées que je comprends que **Les Batignolles se gentrifient bel et bien.**

« LE QUARTIER EST DEvenu, JE DIRAI, PRESQUE DANS LE HAUT DE GAMME. »

Comme nous l'avons vu lors de l'étude du schéma historique de l'arrondissement, c'est-à-dire un Est populaire et un Ouest bourgeois, les Batignolles était un quartier moins fortuné. Elle était également assez âgée comme population. Mais depuis une quinzaine d'années on peut constater que la population des Batignolles a changé. Les commerçants le constatent tous. Elle s'est beaucoup rajeunie.

DE : Et comment étai s le quartier quand vous êtes arrivé ?

MC : Ooh ! Ooh ! Alors très vieux ! Très très vieux. Une population très vieille, une population un peu de retraité. [...] Alors c'était une population âgée. Oui absolument. Beaucoup de retraités. Et donc... un quartier un petit peu populaire je dirais à cette époque hein. Voilà Il n'a pas du tout le côté bobo qu'il a actuellement. Et jeune surtout. Il est redevenu très très jeune. [...]

DE : Et maintenant c'est plus des trentenaires ?

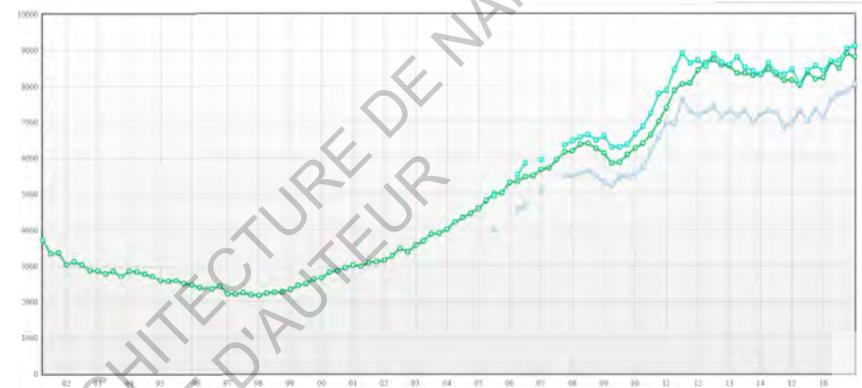
MC : Voilà maintenant c'est plus des trentenaires. Absolument. Voilà comme on a vu tout à l'heure ces jeunes femmes avec leurs bébés c'est mignon. [...] Mais en 15 ans vous avez vu vous aussi l'évolution hein ? Oui oui. Mais c'est bien, c'est très bien. Moi je dis que ça a très bien évolué parce que y a des quartiers qui peuvent se transformer. Et là honnêtement on a une chance extraordinaire c'est que le quartier c'est vraiment bonifié. Voilà. Il est devenu, je dirai, presque dans le haut de gamme.

Ce sont de jeunes couples avec des enfants en bas-âge, surtout en maternelle comme l'explique le boucher. L'école maternelle rue Brochant est remplie voire saturée.

B : L'école maternelle, rue Brochant, a 10 classes avec 30 enfants dans chaque classe. 300 enfants dans cette maternelle.

DE : Mais du coup, ce sont des couples avec enfants mais en bas âges ? Ou en ce sont des enfants qui ont 15/20 ans ?

B : Non il y a beaucoup maintenant de jeunes couples avec des enfants en bas âges qui sont à l'école maternelle.



— Moyenne du prix du m² dans le 17ème
 — Moyenne du prix du m² aux Batignolles
 — Moyenne du prix du m² aux Epinettes

Fig 89.

Evolution prix du m² dans le 17ème, dans les quartiers des Batignolles et des Epinettes
 Chiffres de la chambre des notaires de Paris

Les jeunes familles ont franchi le pont sont des jeunes familles avec d'importants moyens financiers. En effet le prix de l'immobilier a beaucoup augmenté du fait de cet engouement pour le village des Batignolles.

Comme on peut le voir sur le graphisme de l'évolution du prix du m², le prix de l'immobilier de ce quartier s'est envolé comme celui des Epinettes mais un fort écart se creuse depuis 2011. Ainsi, les nouveaux habitants des Batignolles sont de jeunes cadres dynamiques ayant un certain niveau de vie pour pouvoir louer ou acheter un appartement dans le quartier.



Fig 90.
Boutique M'Art Jolie rue des Batignolles

DE : Oui donc la nouvelle population des Batignolles c'est plus une population qui sort plutôt que...

O : Voilà exactement ! Ce sont des jeunes, des jeunes couples qui... avec un enfant qui ont des gros loyers ou lorsqu'ils achètent dans le quartier c'est quand même assez cher donc ils ne leur restent plus beaucoup d'argent pour acheter des lunettes.

DE : D'accord oui ils ont des gros frais fixes quoi.

O : Oui.

Après le constat du changement de population on peut également constater un changement du tissu commercial. Comme l'explique la marchande de chaussures, les commerces se sont adaptés à l'arrivée de cette nouvelle population avec la venue

de nombreux restaurants et traiteurs, de magasins pour enfants initiés par la venue de la boutique M'Art Jolie rue des Batignolles. De nombreux magasins de vêtements et de chaussures se sont également installés attirés par cette jeune clientèle qui n'avait pas encore d'offre adaptée pour elle.

DE : Parce que c'était plutôt quel type de commerces avant ?

MC : Alors écouter moi quand je suis arrivée il y avait ... des chaussures pour vieux ! Vraiment. Des marques pour vieux. [...] Il y a maintenant une population de jeunes cadres... voilà... dynamique, bon qui ont les moyens, qui veulent se faire plaisir... et du coup ça a généré beaucoup de restaurants. Alors qu'on avait un manque d'offres notamment en face c'était un traiteur mais pareil un vieux traiteur... [...] C'est un effet de dynamique. Les jeunes arrivent, les commerces arrivent donc tout change en fonction. C'est magnifique ! [...]

DE : Et du coup est-ce que votre clientèle elle a changé avec le changement de la population ?

EB : Oui tout à fait ! Tout à fait elle a beaucoup changé. Au début d'ailleurs j'avais énormément de mal à m'implanter parce que j'étais en dissonance je dirais avec le quartier. Je voulais apporter des marques un peu jeunes et la clientèle elle était plutôt vieillissante. Du coup j'ai eu énormément de mal, j'ai beaucoup patiné au début hein, c'était pas évident ! Et puis au fur et à mesure ça a changé. Bah j'ai changé moi aussi de gamme, je me suis toujours réajustée. Parce que dans un commerce et bien il ne faut pas s'endormir. Si vous vous endormez et bah vous périclitez. Donc en fait il faut toujours... bah regarder autour de soi, voir comment évolue la population, ce qu'elle porte, ça c'est très important donc... et puis j'ai la chance surtout d'avoir deux filles qui adorent les chaussures...

DE : Ah bah du coup elles vous tiennent au courant !

EB : Voilà du coup elles viennent avec moi choisir les collections donc ça reste toujours un peu jeune, dynamique... l'esprit bah de ce que je voulais au tout début.

On peut voir à l'heure actuelle de jeunes couples avec un enfant, que de nombreuses personnes qualifient de «Bobo», rue

Brochant, rue Legendre, etc... Phénomène qui n'existait pas quinze ans en arrière quand j'étais moi-même habitante des Batignolles. C'était un quartier simple, agréable mais il n'était pas aussi tendance qu'il l'est maintenant. J'y retournais plusieurs fois par an pour aller chez l'opticien ou chez le boucher. J'ai vu alors petit à petit ce quartier se métamorphoser dans un premier temps par sa population et puis dans un deuxième temps par les boutiques. On peut se demander pourquoi ce quartier est soudainement devenu «à la mode».



*Fig 91.
Zone de jeux pour enfants du square des Batignolles
On peut y observer un grand nombre d'enfants en bas-âge.*

« JE NE SAIS PAS POURQUOI LE QUARTIER S'EST TRANSFORMÉ »

Le constat est général : les Batignolles ont changé, c'est devenu « bobo ». Cependant on peut s'interroger sur les causes d'un tel changement. Pourquoi soudainement la population a rajeuni, les terrasses de café ont envahi les trottoirs. L'opticien me parle du film Monsieur Batignolles et de la pub produite pour le quartier.

O : je vais vous dire même indirectement je ne sais pas le film là je ne sais plus quel film... comment il s'appelle... ? y a eu un film comme ça avec les Batignolles... un film je m'en rappelle plus... y a eu un film où il y avait dans le titre ce nom-là. Mais c'est vrai que depuis ça a fait une petite pub pour le quartier. C'était Monsieur Batignolles.

DE : Ah Monsieur Batignolles ! D'accord.

O : Voilà ça a fait une petite, voilà. Là ça a commencé comme ça. Et puis sinon il y a peut-être le square. Et encore le square... là-bas il y a le parc Monceau. Je sais pas. Je sais pas ce qui a fait...

L'agent immobilier m'explique que les habitants qui voulaient acheter ou louer un appartement se sont rendus compte du potentiel des Batignolles, de son charme et surtout de la différence notoire du prix du m² dans ce secteur de l'arrondissement.

DE : Et c'est dû à quoi ? Pourquoi il y a des nouveaux arrivants ?

AI : C'était un quartier qui était moins cher que le secteur Tocqueville, Villiers etc... Donc à un moment donné les gens s'en sont rendu compte donc c'est vrai que le côté autour de l'Église, qu'on appelle village et puis à proximité du square ça a attiré ces gens capables d'acheter à des prix un peu moindres que par ici et l'engouement n'a fait que se confirmer. Voilà. D'où la hausse des prix et maintenant les prix sont parfois plus élevés que par ici.

Cependant on peut toujours s'interroger sur le phénomène. En effet, le quartier a toujours été plus populaire que l'Ouest de l'arrondissement. Pourquoi une nouvelle population a subitement colonisé ce quartier ? En croisant le chapitre d'Anne Clerval « Comment

se gentrifie un quartier populaire » avec l'interview du boucher j'ai trouvé une explication tout à fait compréhensible et argumentée.

Tout d'abord la gentrification se produit particulièrement dans des quartiers qui ont été épargnés par des remaniements Haussmanniens. On a vu dans la première partie que les percées d'Haussmann ont modifié le tracé urbain de l'ouest de la voie de la ligne Paris-Saint Germain, c'est-à-dire à l'heure actuelle, à l'ouest de la rue de Rome. La trame des Batignolles est celle de la construction de la commune des Batignolles-Monceau avec des voies plus ancienne comme la rue des Dames. La plupart des rues a gardé son nom d'origine, souvent le nom du propriétaire du terrain sur lequel la voie avait été créée comme Lemercier, Truffaut ou encore Lacroix. Ainsi le dessin des parcelles du quartier n'a pas changé depuis sa création.

Ensuite Anne Clerval explique que cette transformation apparaît lorsque l'ancien bâti est libéré par ses occupants.

« La mise en œuvre de la gentrification au niveau local découle donc avant tout d'une opportunité immobilière. Cette opportunité immobilière est valable pour les promoteurs comme pour les propriétaires, bailleurs ou pour les ménages qui achètent et transforment leur propre logement »⁽¹⁾

Le boucher explique alors les différents facteurs qui ont permis au même moment l'apparition d'une forte offre de logement.

DE : Quand vous êtes arrivé le quartier était comment ?

MB : C'était un quartier, comment je pourrais dire... Beaucoup de retraité, de personnes âgées parce que c'était beaucoup d'appartements sous la loi de 1948. Pour vous dire j'ai habité à une époque, quand je suis arrivé sur Paris, j'habitais au 37.

DE : Au 37 rue ?

MB : Rue Brochant. J'ai toujours habité rue Brochant.

DE : D'accord

MB : Et après j'ai été au 22 rue Brochant j'étais au 5ème et sur mon pallier j'avais une dame très âgée qui était dans un appartement de

(1) CLERVAL Anne, *Paris sans le peuple, la gentrification de la capitale*, Paris, Editions La Découverte, 2016, p 113

140m² qu'elle avait coupé en deux. Elle vivait dans la moitié donc je lui avais posé la question pour quelles raisons elle restait ici. C'était tout simplement parce que si elle changeait si elle prenait un appartement plus petit elle payait beaucoup plus cher parce que elle était sous la loi de 1948. Et donc il s'est trouvé qu'à une époque tous ces immeubles appartenaient à des assurances et que c'était des personnes de très longues années qui étaient dedans. Ils ont été vendus après avec ce que l'on appelle la vente à la découpe c'est-à-dire ils les ont mis sur le marché, ils ont vendu séparément par appartement. C'est ce qu'il s'est passé au 22 rue Brochant.

DE : D'accord.

MB : Donc il a fallu que tous ces gens quittent tous ces appartements. Il y a eu aussi le côté, c'est que ... la suppression des loges [de gardiennes d'immeuble]. Il y a beaucoup de loges qui ont été supprimées. Et au niveau de l'entretien arrivait par des entreprises privées. Et le changement a été vraiment radical. C'était en, je sais plus, dans les années 1990, ça a commencé à bouger on avait eu les dépôts de la RATP qui étaient rue Lemaître sur le côté, en étant précis entre le rue Brochant et la rue Cardinet y avait tous les dépôts de la RATP qui venaient de la rue Lemaître à l'avenue de Clichy donc c'était les garages et donc il a commencé à y avoir déjà un changement à ce niveau-là c'est qu'on a commencé, les garages ont été supprimés pour faire des constructions, ces constructions qui sont là aujourd'hui. Ça devait être dans les années 90.

[...]

DE : Et avant c'était une clientèle du coup qui avait moins de moyens ?

MB : On avait une clientèle... On avait beaucoup d'étrangers dans le secteur, beaucoup d'espagnols, de polonais, yougoslaves donc justement tout ce côté déjà au niveau des loges et ce côté au niveau de l'immobilier ont poussé justement ces immeubles entiers qui appartenaient à des assurances, il y avait beaucoup d'assurances dans le secteur, et qui a fait que quand les prix de l'immobiliers se sont mis à grimper beaucoup de cette clientèle-là est partie. Ils n'avaient plus les moyens de se loger et d'ailleurs il y a beaucoup de ces gens-là qui sont arrivés en France dans les années 70 et aujourd'hui à l'âge de la retraite ils sont repartis chez eux. Il y en a quelques un qui font les

deux, ceux qui ont des enfants qui sont restés sur place. J'ai beaucoup de portugais, espagnols qui passent les 2/3 du temps au pays et qui reviennent un peu de temps en temps pour voir leurs enfants qui sont restés ici puisqu'ils sont nés ici donc ils sont restés ici avec leurs enfants.

Ainsi la construction d'anciennes friches, la vente à la découpe d'appartements par des sociétés d'assurances et le



Fig 92 & 93.
En haut place de l'Eglise du «village» des Batignolles
En bas place de la Mairie



Fig 94.
Un atelier aux Batignolles, Henri Fantin-Latour (1870)

départ d'une population étrangère ont mis sur le marché immobilier de nombreux appartements. Par ailleurs, le quartier des Batignolles est doté de symboles. Tout d'abord celui de village. Il y a la place de l'Eglise, la place de la Mairie, le jardin public et le marché. Son tracé est clairement délimité entre l'avenue de Clichy, la rue de Rome, le boulevard des Batignolles et la rue Cardinet. On peut également évoquer dans l'histoire des Batignolles le groupe des Batignolles dont faisait partie de nombreux maîtres comme Renoir, Manet, Pissarro ou Degas ainsi que Emile Zola. Ils se réunissaient dans le Café Guerbois – qui serait situé actuellement au 9, avenue de Clichy – pour discuter d'expositions et surtout de la nouvelle peinture, la plupart feront partie du courant des Impressionnistes.

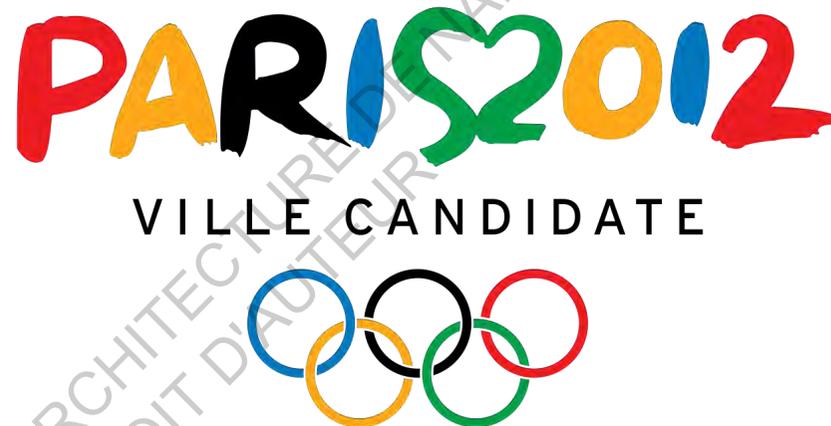


Fig 95.
Logo des JO de Paris 2012 en haut et en bas le logo affiché sur le Palais Bourbon

Bien qu'ayant un grand nombre de logements disponibles dans un quartier dotés d'images, Anne Clerval explique que cela ne suffit pas à provoquer la gentrification du quartier. Il faut un élément déclencheur. Comme dans un schéma narratif classique il faut un détonateur pour débiter l'histoire. Anne Clerval explique que ce sont souvent l'arrivée d'artistes dans le quartier. Ils modifient l'atmosphère, mettent en valeur le quartier. Par des expositions, des initiatives communes avec des commerçants ou des patrons de bistrot, il change l'ambiance

du quartier le mettant alors sous les projecteurs du monde artistique et de la vie parisienne plus généralement. Cependant ce n'est pas ce qui s'est passé aux Batignolles. Personne n'a mentionné la venue de nombreux artistes. Une fois encore le boucher donne une possibilité d'explication : la candidature de Paris au JO 2012. Le village olympique devait se situer au Nord des Batignolles dans une ancienne friche de la SNCF, actuelle ZAC Clichy Batignolles.

MB : Et après il y a eu une négociation en longueur pour la zone rue Cardinet, des terrains qui appartenaient à la SNCF et donc il y a eu ce fameux, comment, les Jeux Olympiques, pour l'attribution des Jeux Olympiques en...

DE : 2012 ?

MB : Oui 2012. Donc il y a eu Londres qui a gagné. Donc c'est là que ça a changé. 10 ans auparavant parce qu'ils pensaient faire le village olympique. C'est ce qui a fait totalement changé.

Le nom des Batignolles est cité de partout, on parle parfois même de création de quartier des Batignolles en communiquant sur le village olympique. La candidature de Paris est visible dans toute la ville (figure 95). En 2005 avant les résultats et l'annonce de la victoire de la ville de Londres, le logo était exposé sur la façade de l'Assemblée Nationale ou sur les arbres de l'avenue des Champs Elysées.

Pour ma part lorsque j'appris que le village allait être aux Batignolles je me réjouis, pensant rencontrer des athlètes. Les nageurs devaient s'entraîner dans la piscine Champerret celle où j'allais avec mon école. Mon arrondissement et notamment les Batignolles était la vedette de ces potentiels JO. Certains bars étaient installés vers la rue Cardinet afin de pouvoir jouir de l'affluence des touristes du village. Le village des Batignolles était alors l'annexe du village olympique. Mais Paris n'eut pas les JO. Toutefois la notoriété du quartier des Batignolles était lancée. C'était il y a douze ans.

Al : La différence c'est le secteur des Batignolles. Là le quartier s'est beaucoup transformé. Il y a un afflux de nouveaux occupants. [...]

DE : Ça date à peu près de quand ce changement ?

Al : Je dirais environ 10 ans. A peu près. Peut-être un peu plus, 12 ans. Ça a commencé il y a environ 12 ans je pense.

L'agent immobilier ne m'a pas parlé des J.O. mais il place le changement du quartier à cette époque. Une première vague d'habitant arrive, la nouvelle jeune population, celle qui a franchi le pont. Comme l'explique Anne Clerval ils peuvent alors concilier deux de leurs préférences dans le choix d'un appartement : ils peuvent habiter Paris, et ici plus précisément dans le XVII^{ème}, ainsi que de choisir un logement à leur goût. Ce sont les « découvreurs du quartier ». Il s'accompagne d'un changement du tissu commercial, celui que nous avons vu précédemment avec la marchande de chaussures de la rue des Batignolles et surtout de café. Sur la place de l'Eglise apparaissent plusieurs cafés, ce côté village est le lieu de tournage de scène de film comme celui de *La Doublure* de Francis Veber sorti en mars 2006 avec Gad Elmaleh, Daniel Auteuil, Alice Taglioni. Certaines scènes sont tournées dans un local commercial vide à côté de l'Eglise. Il y a douze ans la gentrification des Batignolles s'est amorcée.



Fig 96.
Place à côté de l'Eglise Sainte Marie des Batignolles

« ÇA COMMENCE À RESSEMBLER UN PEU AU MARAIS VOUS VOYEZ »

Depuis cinq ans la transformation du quartier s'est accélérée. Certains commerçants datent même ce changement à cinq ans comme l'Opticien. Les cafés et les boutiques ont considérablement changé, métamorphosant avec eux l'ambiance du quartier. Ce n'est plus seulement un quartier d'habitation c'est aussi un quartier où l'on se promène le week-end. La clientèle des magasins change elle-aussi, mais surtout dans sa manière de consommer comme l'explique l'Opticien.

O : Maintenant là c'est devenu un quartier où on se promène le samedi, le dimanche, les gens se promènent dans la rue. Avant on se promenait pas quoi dans la rue Legendre. C'était une rue où l'on faisait ses courses. Et là elle a évolué dans ce sens-là. Ça ressemble, ça commence à ressembler un petit peu au Marais vous voyez. Des gens qui se promènent qui rentre dans le magasin sans forcément acheter.

DE : Et ces gens qui se promènent, c'est des gens du quartier ou même... ?

SS : Non des gens de l'extérieur. Oui, des gens d'extérieur voilà.

DE : Du coup votre clientèle est-ce qu'elle a changé ?

SS : Ma clientèle a changé. Elle a rajeuni en tout cas. Elle a changé. Maintenant c'est devenu un peu plus... un eu plus particulier dans le sens où comment vous dire les gens qui rentrent dans le magasin ne vont pas forcément acheter. Vous avez pas mal de gens qui rentrent juste pour regarder.

DE : D'accord.

SS : Alors qu'avant quand les gens rentraient c'était vraiment, c'était pour acheter quoi. Donc là ça surprend.

DE : mais c'est-à-dire, ils rentrent ils essayent ou... ?

SS : c'est-à-dire que... c'est comme si... je sais pas si vous connaissez le Marais ?

DE : Oui

SS : Quand vous allez dans le Marais vous pouvez vous promenez dans les magasins, vous rentrez vous achetez pas forcément. Donc nous en tant que commerçant, quand vous avez quelqu'un qui rentre dans un magasin et qui achètent pas forcément, ça peut arriver... Mais qui vous donne pas l'impression qu'elle va acheter elle vous dit qu'elle va

regarder... Vous trouvez ça un peu bizarre. Vous vous dites est-ce que le magasin..., est-ce que j'ai eu la bonne approche, est-ce que j'ai, est-ce que j'ai posé les bonnes questions, est-ce que c'est vraiment des gens qui veulent que regarder et pas acheter... Vous voyez c'est un peu curieux. [...] Voilà c'est devenu je vous dit un coin où les gens rentrent comme s'ils rentraient dans le Marais, dans un magasin dans le Marais où ils regardent, après ils ressortent...

DE : Où ils n'essayent pas forcément des lunettes

SS : Voilà, exactement. Ils rentrent, ils regardent ou alors ils se protègent du froid où... Voilà.

Ainsi ils ne vont pas dans un magasin pour acheter mais pour le « visiter », voir ce qu'il propose. Même chez un opticien, qui contrairement à une boutique de vêtements ou de chaussures, a généralement besoin d'une prescription pour vendre ses produits. Un autre changement de leur mode de consommation est également l'attrait pour les nouveaux restaurants et les terrasses de cafés. Ces jeunes viennent le week-end « bruncher » dans les nouveaux restaurants branchés du quartier et remplissent les terrasses de cafés lors des beaux jours. Cela change donc leur consommation de produits alimentaires.

DE : Et pour le quartier des Batignolles, j'ai vu que depuis que je n'y habite plus les boutiques et les restaurants ont aussi beaucoup changés avec je pense l'arrivée d'une nouvelle population.

B : Dans les années 80 le soir à partir de 20h il n'y avait plus personnes dans les rues. Faut savoir dans les rues il n'y avait plus rien. Aujourd'hui vous avez une vie le soir qui est presque plus importante que dans la journée. Faut savoir que l'été, à partir de quand il fait beau, à partir de 18h vous avez comme la rue Brochant tous les trottoirs sont toujours plein à part les petites... cafés branchés, brasserie. Aujourd'hui encore il y a un restaurant qui va s'ouvrir. On a en face une boucherie rue brochant qui disparaît et à la place ça sera un fromager avec dégustations sur place. C'est une clientèle qui a totalement changée, une clientèle qui vit la nuit. Le soir on se balade dans les Batignolles vers 23h, minuit il y a plus de vie que dans la journée. [...] il y a beaucoup





Fig 97 à 103.
Boutique de la rue Legendre au niveau des Batignolles

de gens qui viennent parce que justement il y a une vie le soir et puis ces cafés un peu branchés...

DE : Un peu bobo

B : Oui on va dire, je n'ai pas voulu prononcé le mot mais oui c'est bobo. C'est un peu un côté bobo. On a tendance à se montrer, maintenant c'est fréquent le soir d'avoir par exemple au Zinc des jeunes filles qui arrivent qui se mettent en terrasse qui se prennent une bouteille entre copines. Il y a quelques années on n'en voyait pas. C'est un côté vraiment de vie qui a totalement changé.

DE : Et au niveau... ils achètent vraiment toutes les semaines de la viande ?

B : Nous faut savoir que quand il fait vraiment très très beau et que les terrasses marchent on s'en ressent au niveau des chiffres d'affaires.

DE : Donc ça veut dire que ça diminue ?

B : Oui ça baisse oui. S'ils mangent à l'extérieur, ils vont manger une salade avec leur bouteille donc voilà ils mangent au restaurant et rentrent ensuite chez eux. Et aussi au moment des vacances, il y a une baisse assez importante. En général j'ai une baisse de 20% à toutes les vacances.

C'est une découverte pour les habitants de la Plaine Monceau qui jusque-là s'arrêtaient au pont Cardinet. En fin de semaine la vie de ce quartier contraste avec celle de l'autre côté du pont plus calme. J'ai désormais des amis qui sortent principalement aux Batignolles alors que trois ans auparavant ils n'y allaient jamais.

Mme C : Nan mais c'est ça c'est sympa le dimanche midi. Quand tout est mort ici tu vas du côté des Batignolles tu as toutes les terrasses, tu te dis attends c'est un quartier qui vit, c'est autre chose.

Je me suis aperçue de ce changement de statut, il y a quatre, cinq ans, lorsqu'un ami, qui n'habitait pas le XVIIème, allait toujours dans des restaurants des Batignolles. Jusque-là personne d'extérieur au quartier ne m'avait parlé des Batignolles. Lorsque je dis maintenant que j'ai vécu il y a quinze ans aux Batignolles les gens ne l'entendent plus de la même manière qu'immédiatement après mon déménagement.

Ils m'interrogent sur le quartier comment il était tandis qu'auparavant pour eux c'était juste une indication de mon ancien lieu d'habitation. Désormais des gens de tout Paris investissent ce quartier en soirée.

O : Et il faut savoir que là au niveau de la place Félix Lobligeois, je vois, j'entends les jeunes qui discutent. C'est devenu un endroit où l'on sort, c'est devenu un endroit où... je sais pas des gens qui habitent dans le 15ème ils vous disent « je vais aller au restaurant à Batignolles ».

Avec les nouvelles arrivées d'habitants mais aussi de promeneurs, et donc d'une éventuelle clientèle, le tissu commercial ne cesse de changer de se renouveler. Ainsi, la marchande de chaussures, pourtant précurseur du changement du quartier, sent désormais que sa boutique manque d'attrait pour ces derniers arrivants.

MC : Les jeunes arrivent, les commerces arrivent donc tout change en fonction. C'est magnifique ! Et moi je m'arrête fin juin !

DE : Ah vous arrêtez ?

MC : ça y est je prends ma retraite vous voyez. Je suis arrivée, bon... Oui oui ça y est j'ai fait mon temps. Il faut que ça continue à se régénérer.

DE : Et quelqu'un va reprendre ?

MC : Alors ce sera oui une jeune femme qui fait déjà des vêtements. Voilà.

DE : Et elle va faire des chaussures ?

MC : Nan. Elle fera un peu de chaussure comme ils font tous mais principalement des vêtements, pareil des vêtements pour jeunes. Ah oui oui ça reste quand même dans la gamme. Bah elle a une boutique rue des Moines donc oui ça va continuer à bouger ! [...] Mais maintenant je pense que c'est moi, euh du fait de mon âge qui... qui n'attire plus cette jeunesse. Que j'aurais souhaité. Voilà. Bah que je maintiens toujours parce que je fais toujours des marques comme Mellow Yellow qui est pour les jeunes, Requins aussi... Voilà. Mais bon je pense que y a un tournant qui se fait à chaque fois, faut savoir le prendre. Voilà.

Le quartier, qui commence à être comparé aux Marais semble être un nouveau lieu d'exposition pour les boutiques de mode, qui ne

cessent d'ouvrir.

O : Oui les magasins ont changé oui oui y a ... y a 5 ans. Oui oui Depuis 5 ans. Depuis 5 ans, c'est-à-dire que tous les magasins qui sont repris là en ce moment dans la rue ça devient des magasins de vêtements. Ça devient du textile. [...] Là maintenant il y a de plus en plus de magasins de vêtements, y a un petit peu moins de magasins de bouche, d'épicerie ou de choses comme ça. [...] Mais en fait le quartier des Batignolles c'est devenu un quartier où il faut être en fait. D'après ce que j'ai compris. C'est-à-dire que les marques là de vêtements qui viennent s'installer, Les Petits Hauts, Harry Wilson ou des choses comme ça ce sont des gens qui ont déjà leurs magasins dans les quartiers types les Halles ou Saint Germain ou le Marais et qui se disent qu'il faut être à Batignolles. Parce que Batignolles c'est devenu le truc un peu à la mode quoi.

On peut également découvrir des enseignes biologiques comme Naturalia et des commerces hybrides tels qu'un fromager qui fait également restaurant. Pour Anne Clerval cela marque une étape élevée de gentrification dans la métamorphose des tissus commerciaux et de restauration. « A mesure que la gentrification progresse, les cafés et les restaurants qui ouvrent ou changent de propriétaire et d'aspect se multiplient, suivis par des boutiques de mode ou de design, des fleuristes, des épicerie fines, un supermarché de produits biologiques, mais aussi des galeries d'art et des libraires, autant d'indices de la gentrification en cours pour le passant. La plupart d'entre eux mettent en avant un principe d'hybridation ».

La gentrification des Batignolles est en cours et n'est pas encore terminée. Cependant va-t-elle s'essouffler ? Existe-t-il des limites à ce processus ?

« MAINTENANT DANS LE TEMPS EST-CE QUE ÇA VA ÊTRE BIEN ? »

Des habitants traditionnels s'interrogent sur la pérennité de cette transformation qui pour eux nuit au caractère symbolique de village. Certaines enseignes apparaissent, boutiques que l'on peut voir dans d'autres quartiers. Les commerces peuvent alors perdre en originalité. C'est une conséquence évoquée par Anne Clerval en parlant d'institutionnalisation avec la multiplication de chaîne de vêtements.

Par ailleurs cet engouement est spatialement limité, limité par les frontières du quartier. Les habitations de l'autre côté de la rue de Rome n'ont pas bénéficié de l'attrait des Batignolles comme l'explique l'Agent Immobilier.

AI : Et l'engouement qu'il y a eu pour les Batignolles n'a pas profité à ce secteur entre rue de Rome et oui rue de Lévis.

DE : Mais c'est dû à la frontière enfin à la voie ferrée ou ... ?

AI : Je pense que la voie ferrée, oui c'est une césure.

La voie ferrée a donc un rôle de frontière, dont le sens est inversé à celui qu'elle exerçait précédemment. De la même manière, l'afflux de nouveaux clients est réservé aux Batignolles. Il n'est pas visible dans les boutiques de la rue Legendre, de l'autre côté du Pont comme c'est le cas pour le magasin de spécialités auvergnates.

DE : Et sinon au niveau, au changement des Batignolles mais le changement de population des 15 dernières années.

JC : Je vois pas une grosse différence. Nan je vois pas une grosse différence, vraiment. Il y en a certainement eu mais je la vois pas.

Cette transformation fortement localisée pose la question de l'enseignement pour les enfants de cette nouvelle population. D'après la page Wikipédia concernant la gentrification un aspect important de celle-ci est la réussite scolaire des enfants. « L'enjeu de la réussite scolaire des enfants est devenu central pour une couche sociale dans le désir de reproduction, et c'est notamment la qualité de l'école qui constitue le tropisme autour duquel la société s'organise ».

Nous avons par ailleurs vu les volontés des parents d'obtenir de bons collèges pour leurs enfants. Cela fait entre en compte dans le choix de l'habitation pour les parents. Cependant, dans les Batignolles la sectorisation de la carte scolaire ne permet pour la grande majorité d'aller dans un des collèges renommés de l'arrondissement.

AI : Et pourtant aux Batignolles les écoles ne sont pas bonnes.

DE : Oui oui parce que par exemple..

AI : La carte scolaire n'est pas bonne.

DE : Le lycée c'est le lycée Mallarmé.

AI : C'est ça. Il n'a pas du tout une bonne réputation. Mais bon ce n'est pas ça le point capital.

La majorité des habitations du quartier dépende du collège Stéphane Mallarmé. Les résultats de réussite au Brevet montrent à que le niveau est nettement moindre que les autres collèges du quartier, également inférieure à la moyenne des collèges de Paris. Une solution peut être le collège privé Sainte Marie des Batignolles dont les résultats sont comparables aux lycées Chaptal et Condorcet.

AI : Alors les Batignolles cet impact d'une mauvaise carte scolaire ne joue pas.

Dans le secteur de la Plaine Monceau certains logements ne se vendent pas à cause d'une mauvaise sectorisation scolaire tandis qu'aux Batignolles cela inquiète peu les acquéreurs. Une des explications possibles est la taille des appartements. Les appartements ayant été découpés à la vente auparavant, leurs superficie est plus petite que dans le secteur Monceau ou Ternes. Les potentiels acheteurs ou locataires sont donc des jeunes couples, des étudiants ou des familles avec peu d'enfants qui souvent des enfants bas-âges. Ensuite lorsque leurs enfants grandissent ils choisissent de quitter les Batignolles et de s'installer de l'autre côté du Pont. Ce fut le cas de ma famille. Mes parents ne trouvant pas d'appartement assez grand pour 5 nous avons quitter les Batignolles et nous nous sommes installés rue de Tocqueville. Mais c'est également le cas de

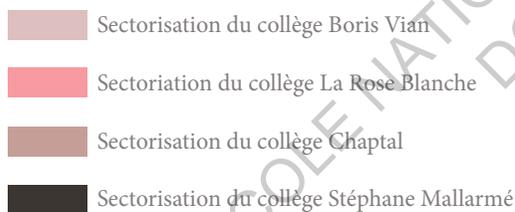
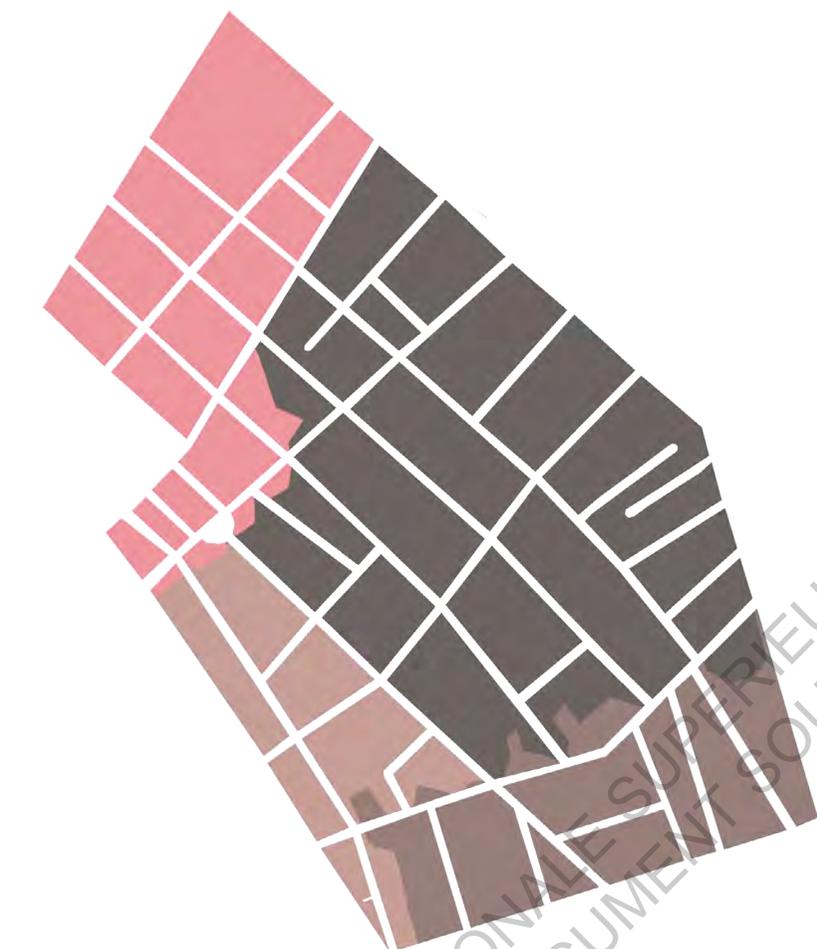


Fig 104.
Zoom de la figure 72 sur les différentes sectorisations des Batignolles

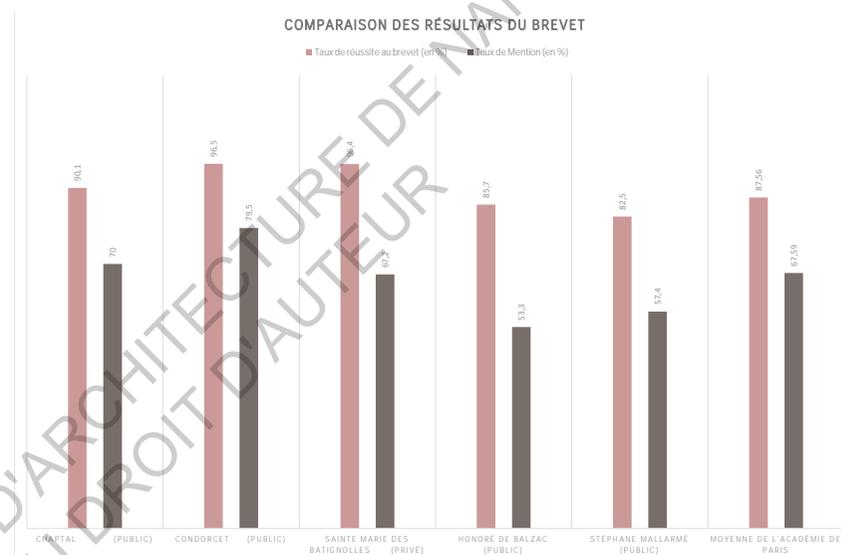


Fig 105;
Graphique des pourcentages d'obtention du brevet et de mention à celui-ci pour les collèges des Batignolles.

la plupart des familles comme le disent les commerçants de manière unanime.

MC : Beaucoup de jeunes couples qui ont un, deux enfants et dès qu'ils commencent à avoir trois enfants ils s'en vont.

DE : Ils vont... ?

MC : Ils vont ailleurs. Ils quittent le coin en tout cas des Batignolles parce que dans les Batignolles en fait il y a très peu de grands appartements. Et c'est surtout très cher. Voilà. Donc du coup dès que la famille commence à s'agrandir et bien ils s'en vont. Ils nous quittent. A regrets.

O : Mais après on est un petit peu confiné ici c'est un peu... Vous savez pour des jeunes qui veulent s'installer c'est des petites surfaces,

c'est des gros loyers enfin bon c'est un peu spécial.

DE : Oui parce que nous du coup on est parti de l'autre côté parce que en fait n'arrivait pas à trouver un appart comme on était cinq...

O : Ba ouai j' imagine. Et ici un appartement de cinq ce n'est même pas la peine.

DE : Du coup les appartements aux Batignolles c'est plus des plus petits apparts vu qu'ils ont été séparés ?

B : Oui il y a beaucoup d'appartement dans les alentours de 80m². Il y a pas beaucoup d'appartements au-dessus de 100m². Ceux qui ont vraiment des grandes familles et qui ont trois, quatre enfants partent, quittent les Batignolles.

Ainsi dans le cas de la gentrification des Batignolles le choix des écoles semble secondaire pour les acquéreurs n'ayant pas d'enfants en âge d'aller au collège. Le départ des familles devenues trop grandes participe au renouvellement de la population, évitant ainsi une mauvaise sectorisation, minimisant le « point noir » de la carte scolaire. Cependant un autre facteur, qui freine la gentrification d'un quartier, est la présence de logement sociaux. Or, l'ancienne friche industrielle, qui avait mis le quartier sous les feux des projecteurs avec le projet de village olympique de Paris 2012, est le lieu d'un projet de grande ampleur mixant logements sociaux et logements en acquisition. Le projet n'est pas encore terminé. Ses conséquences sur la gentrification des Batignolles ne sont donc pas encore visibles mais seront sûrement non négligeables.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Il ne fait plus aucun doute, Les Batignolles, plus précisément la zone délimitée par les rues de Rome et Cardinet, le Boulevard des Batignolles et l'avenue de Clichy, est en proie au phénomène de gentrification. La vente d'immeubles et le départ d'une population immigrées ont laissé vacant des appartements qui ont été mis en lumière par le village olympique du projet d'accueillir à Paris les JO en 2012. Dès lors, ce quartier ne cesse de se métamorphoser devenant plus jeune, plus dynamique, plus vivant la nuit. On va même jusqu'à le comparer au Marais. C'est devenu un quartier où l'on se promène le week-end.

Cependant, il existe certaines limites à ce phénomène comme la faible sectorisation de ce quartier. Son impact n'est pas encore ressenti mais il existe quand même.

Par ailleurs les logements sociaux sont un frein à la gentrification. Or de l'autre côté de la rue Cardinet, l'ancien site du projet du village olympique est devenu le lieu de constructions de la ZAC Clichy Batignolles, opération mixte qui va accueillir 1700 logements sociaux. Cela aura une conséquence sur la transformation du quartier, bonne ou non il est trop tôt pour le dire. Le quartier des Batignolles change et ne va pas s'arrêter d'évoluer.

II - LA MIXITÉ ARTIFICIELLE DE LA ZAC CLICHY-BATIGNOLLES

Lors de l'annonce de la victoire de Londres comme ville olympique pour les JO de 2012, l'ancienne friche de la SNCF doit changer de destinée. C'était la plus grande réserve foncière de la Ville de Paris.

A l'intersection des quartiers bourgeois et populaires du XVIIème, la ville de Paris voit cet espace comme une zone pivot, pouvant relier les différents quartiers jusque là séparé par la voie ferrée de la rue de Rome. Elle souhaite y créer un quartier exemple d'écoquartier avec une mixité de fonctions, en accueillant notamment le Palais de Justice de Renzo Piano - le PLU de cette zone a été modifié pour pouvoir construire ce bâtiment. C'est désormais le symbole de ce quartier, transformant le paysage urbain du XVIIème. En effet on peut le voir depuis la place de l'Etoile quand on regarde en direction de l'avenue de Wagram.

Ce projet prône la mixité à différentes échelles, la mixité sociale effraie les habitants des alentours avec l'arrivée de 1700 logements sociaux. Il est également le sujet de certaines critiques de la part des quartiers alentours.



Fig 106.
Localisation du projet de la ZAC Clichy-Batignolles

« C'EST MIXTE DE CHEZ MIXTE LÀ-BAS »

Le projet de la ZAC Clichy Batignolles connaît trois niveaux de mixité. Une mixité de collaborateurs lors de sa création, une mixité de programme et enfin une mixité sociale.

La réalisation de la ZAC passe par un travail de conception partagé. Cette méthode assez récente et peu usitée, avait été auparavant testée lors de la construction de logements sociaux rue de la Rebière au Nord du quartier des Epinettes. Il y avait eu un grand workshop entre neuf équipes d'architectes pour dessiner les différents logements. Pour la ZAC, c'est la création de l'Atelier des Batignolles comme structure collaborative. Elle va permettre d'intégrer des réflexions collectives entre les différents acteurs de la conception. La réalisation de chaque lot – il y a 10 lots au total – va être confiée à un groupement composé de deux architectes, d'un paysagiste et de deux bureaux d'études environnementaux. Ces associations d'architectes répondent à des complémentarités de références, d'âge ou d'équilibre entre agence de même structure et de même expérience. Les habitants vont être également concertés en parallèle lors d'ateliers des citoyens. Un local est également créé pour tenir informer les habitants de l'avancée du projet et pour pouvoir répondre à leurs questions. Une maquette du projet et de son état de réalisation est exposée au centre comme outil principal de discussions.

Le programme de la Butte des Batignolles est mixte. En effet on ne voulait pas réaliser uniquement un quartier résidentiel créant ainsi un quartier fantôme la journée et le soir ou une zone d'affaires uniquement qui déplait de plus en plus aux travailleurs alors coupés de commerces.

Comme l'indique la brochure du projet appelée MIXITE ET DIVERSITE il y aura :

- 3400 logements
- 140 000 m² de bureaux
- 120 000 m² pour le futur tribunal de Paris et la direction régionale de la police judiciaire (couramment appelé 36, quai des

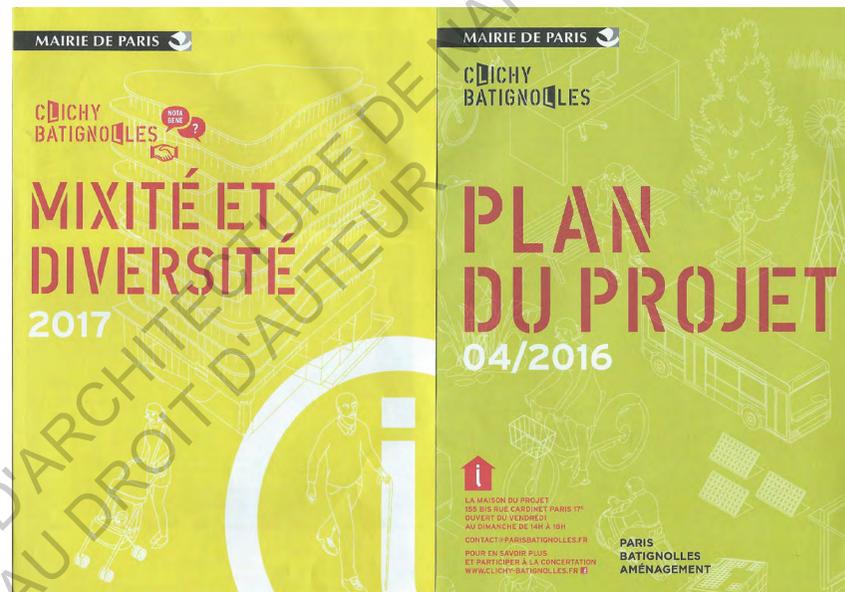


Fig 107.

Documents distribués par la Mairie pour expliquer le projet et ses principes de mixités

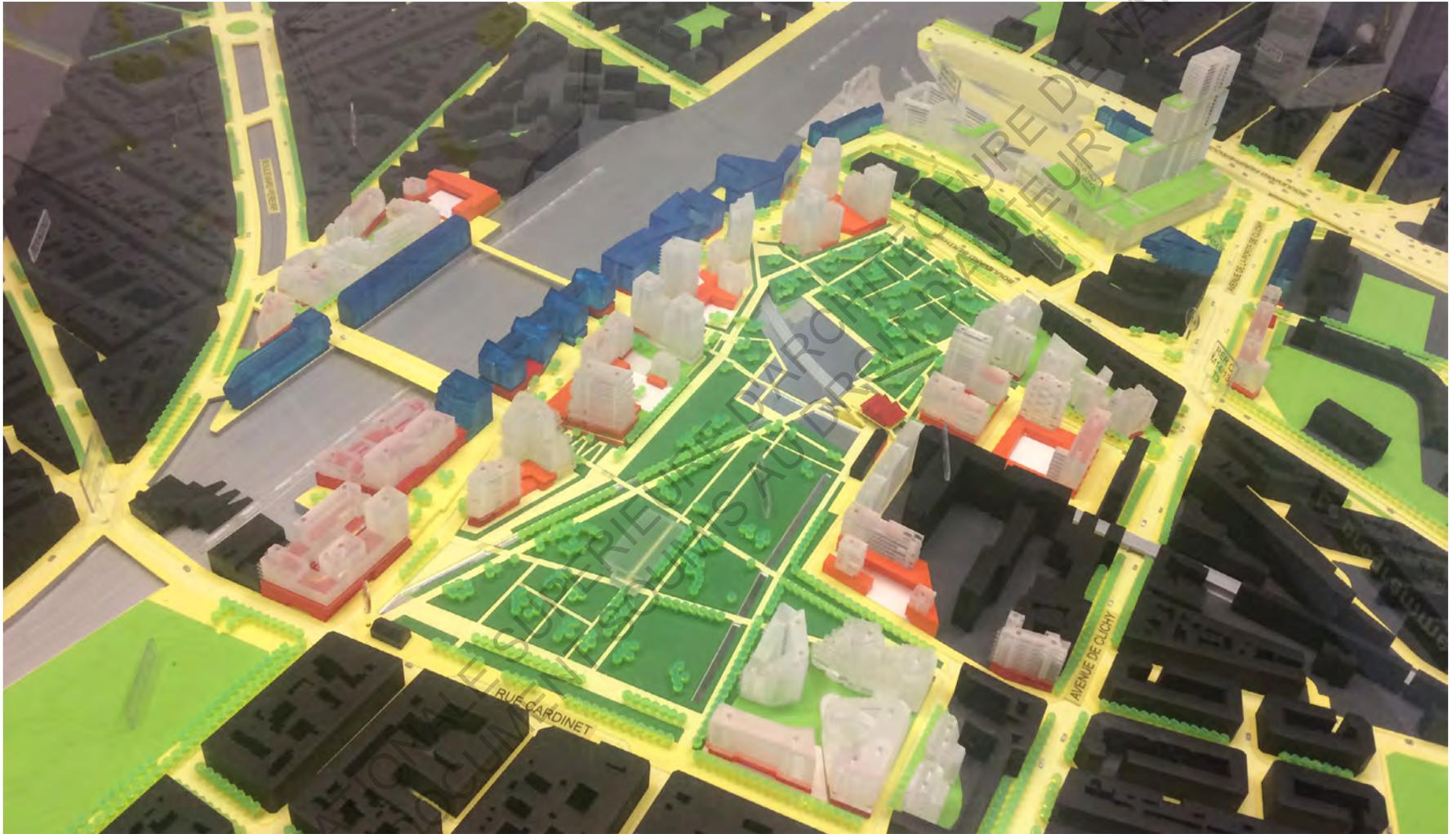
Orfèvres)

- 31 000 m² de commerces, services et activités : 1 pôle commercial interquartiers, 1 complexe de cinéma de 7 salles, 1 maison de quartier
- 38 000 m² d'équipements publics : scolaires, sportifs, petite enfance...
- 1 parc de 10ha

Le parc Martin Luther King, au centre de l'opération, possède différents décors qui peuvent être totalement végétal, avec un bassin ou des zones plus urbaines comme les terrains de basket ou le skate-park.

La dernière échelle de mixité du projet est la mixité sociale. En effet la brochure indique également qu'il y a 3400 logements dont :

- 30% environ de logements destinés à l'acquisition



	LOGEMENTS		COMMERCES
	BUREAUX		ÉQUIPEMENTS
	SERVICES URBAINS		

Fig 108. Maquette expliquant les différentes fonctions des bâtiments du projet avec sa légende. Elles sont exposées dans la maison du projet Clichy Batignolles

- 50% de logements locatif sociaux
- 20% de logements à loyers intermédiaires*

Parmi ces habitations, certaines sont réservées à des étudiants ou jeunes travailleurs, à des doctorants ou à des personnes âgées dépendantes.

Cependant on peut s'interroger sur la réaction des habitants du quartier face à un tel projet. Bien qu'apportant de nombreux services et équipements, de nombreux logements sociaux vont être créés. Comme nous l'avons vu précédemment, les habitants traditionnels du XVIIIème sont sensibilisés et quelque peu inquiets.



*Fig 109.
Chantier de la construction de la ZAC vu du Parc Martin Luther King*

« IL Y A 50% DE LOGEMENTS À PEU PRÈS C'EST CE QU'ON M'A DIT. DONC C'EST ÇA AUSSI QUI FAIT FUIR LES BOURGEOIS DU QUARTIER. »

La brochure du projet explique que la mixité sociale du projet sera répartie uniformément dans le projet et également dans certains îlots. Cela laisse entendre que des logements sociaux et en acquisition vont se côtoyer. On peut se demander alors comment est gérée cette répartition ? Dans le livre *L'atelier des Batignolles*, l'auteur Frédérique de Gravelaine, retrace les étapes de la construction de ce projet en expliquant les mixités de collaborations et de fonctions. Dans les 168 pages, la seule évocation de la mixité sociale est la suivante : « *lcade, partenaire sur ce lot 09, a eu quelques réticences [...] par crainte que la présence dans le quartier de 50% de logements sociaux freine la commercialisation... Réserves levées grâce à «l'effet Batignolles»»⁽¹⁾. Cela donne l'impression que la mixité sociale n'a pas été un réel questionnement lors des phases de conception. Le traitement des volumes des îlots, des vues, de l'ensoleillement des différents appartements sont mentionnées. Mais la solution pour la mixité sociale n'est pas évoquée, car ne semble pas être un problème, sa solution a été peut-être trouvée par la magie de « l'effet Batignolles ».*

En effet la mixité sociale ne semble par avoir tarié l'engouement dans l'achat des appartements. Certains îlots ont vu la moitié de leurs logements vendus en une demi-journée, comme m'explique un conseiller lors de ma visite de l'agence du lot de BPD Marignan. Les acheteurs sont des jeunes cadres dynamiques travaillant par exemple dans la finance, patrons de start-up, souvent d'anciens habitants du XVIII^{ème}. Il y a également des personnes plus âgées qui pour des raisons de santé ou d'accessibilité à leur logement décident d'emménager dans un appartement neuf.

Cependant il y a plusieurs habitants qui désirent déjà revendre leur appartement. Mais ils ne trouvent rarement de repreneur mais si jamais ils y arrivent ils le vendent à un prix bien inférieur à celui de leur achat.

Malgré le fait que cette mixité semble être acceptée, de nombreux habitants du quartier s'interrogent sur cette mixité et s'en

inquiètent. Certains décident même de déménager, fuyant cette nouvelle population.

DE : Et le fait qu'il y est le nouveau quartier ça fait augmenter le prix du m²?

Al : Pas pour le moment. Y a même des gens qui ont déménagé pour ne pas voir ce quartier se construire. Des bourgeois du quartier de la rue Jouffroy qui se sont dit « Ce n'est pas possible, on déménage ». [...] Ils ne veulent pas avoir la fréquentation, parce que les hauts de Malesherbes c'est ici. [...] C'est plus récent mais le quartier a mal évolué. Donc là les gens craignent aussi, ils disent qu'ils pourraient y avoir une mauvaise évolution du quartier.

D'autres se questionnent sur le fonctionnement et l'organisation des immeubles. Comment les différents habitants se côtoient dans les parties communes ?

Mme C : Moi j'ai vu qu'ils y en avait certains qui râlaient d'avoir acheté 12 500 ou 13 000 du m² et d'être à côté de l'habitat très social, juste à côté. Tu sors de chez toi bon tu peux tomber sur des gens qui ont de gros gros problèmes ou qui ne sont peut-être pas très bien dans leurs têtes. C'est bien la mixité mais...

DE : Oui à ce prix-là...

Mme C : C'est artificiel quand même. Là c'est complètement artificiel.

DE : c'est pour rentrer dans les nombres imposés.

Mme C : Dans les normes. Mais ça fait très artificiel. [...] Quand j'ai acheté mon appartement rue d'Aligre je savais à quoi m'en tenir mais la mixité elle était normale, elle s'était faite naturellement au fil du temps. Ça allait du noir au blanc en passant par toutes les couleurs intermédiaires.

DE : C'était pas imposé.

Mme C : C'était pas imposé c'était un choix, j'y allais et puis j'ai envie de dire c'était pas artificiel. C'était pas des gens qu'on mettaient ensemble, c'était des gens qui petit à petit étaient arrivés et puis

(1) DE GRAVELAINE Frédérique, *L'Atelier des Batignolles, Une nouvelle fabrique de la ville*, Paris, Editions Alternatives, 2014, p 82

d'autres étaient partis, d'autres étaient arrivés et puis s'étaient adaptés. Là tu plaques deux populations complètement différentes qui n'ont pas forcément envie de se... Et puis encore une fois quand tu achètes à ce prix... c'est de l'or en barre tu te dis attends. C'est compliqué. C'est très très compliqué. Créer de la mixité artificiellement comme ça. Le problème c'est qu'on a laissé la non-mixité s'installer, voilà.

DE : Ils essayent de rétablir.

PC : Oui mais c'est complexe.

Mme Carpentier raconte la période sa vie où elle vivait rue d'Aligre où c'était mixte, il y avait des personnes de toutes origines. Mais elles avaient choisi d'être ensemble tandis que là cette mixité est imposée par les normes. Elle est cependant nécessaire pour que Paris tout entier ne soit pas gentrifié. Néanmoins un autre obstacle à d'éventuels acheteurs est le prix du m² qui peut aller jusqu'à 14 000€ pour certains. C'est le prix d'un appartement en face du parc Monceau, nombre d'habitants du XVII^{ème} préfèrent vivre à cet emplacement à celui de la ZAC, entourée de logements sociaux.

Je m'interroge donc sur « cet effet Batignolles » qui semble résoudre cette difficulté des habitants du quartier à envisager l'achat.

Lors de ma visite de l'agence BPD Marignan j'apprends que pour des raisons de frais d'entretiens des cages d'escaliers les immeubles mixtes dans les rations ne sont pas mixtes dans leur fonctionnement. On m'explique que le rez-de-chaussée est réservé pour les commerces. Les cinq premiers étages sont réservés aux logements sociaux et les étages au-dessus sont pour les logements en acquisition. Les cages d'escaliers entre les deux types de logements sont alors clairement séparées. Les habitants ne peuvent pas se rencontrer. On m'explique que c'est une « astuce » utilisée par tous les architectes pour gérer la mixité et la « gestion des frais d'entretien des parties communes » ...

Dans la maison du projet Clichy-Batignolles, j'apprends qu'en effet tous les architectes séparent les halls des différents types de

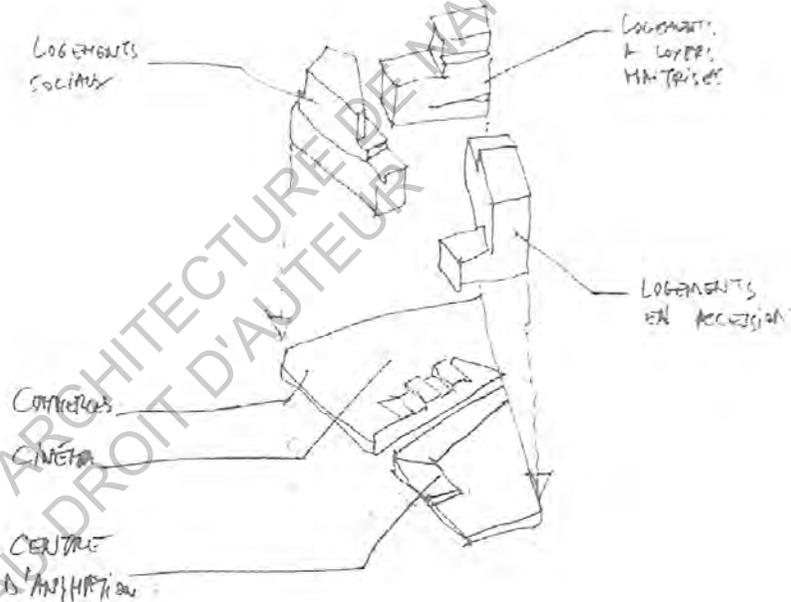


Fig 110.

Croquis les fonctions des «mixité» du lot 08

On y observe la séparation des types d'habitations dans différents bâtiments

logements. Dans un îlot ce sont des bâtiments séparés come sur la figure 110 ou emboîtés.

On m'explique alors que le Parc a aussi été construit en premier pour présenter la mixité, les gens se croisent dans le parc, pour apaiser les tensions des habitants qui venaient voir leur futur logement, furieux contre cette mixité. Par ailleurs le parc propose nombreuses de fonctionnalité et est remplie de biodiversité, permettant de faire accepter le projet aux riverains. C'est également un des objectifs de la maison du projet qui répond et argumente face aux objections du voisinage.

Ainsi la problématique de la mixité sociale, bien que très peu présente dans les ouvrages liés au projet, existe réellement et n'est pas acceptée par tous.



Fig 111 à 114.
Le Parc Martin Luther King - Lieu de rencontre de la mixité

« C'EST DU NEUF MAIS PAR CONTRE DANS LE TEMPS JE NE SAIS PAS CE QUE CELA DONNERA. »

La première interrogation des habitants est celle de la suffisance en transports en commun. En effet le projet de la ZAC Clichy Batignolles prévoit en 2019 l'arrivée de 6 500 nouveaux habitants et de la venue de 12 700 emplois dans le quartier. Or le quartier des Batignolles est déjà peu fourni en transport : une seule ligne de métro, la 13 - une des lignes les plus chargées de Paris, 610 000 voyageurs par jour, quelques lignes de bus, le 31, le 66, le 54, le 74 ainsi que le PC3 et des lignes de train, les lignes J et L.

Le projet prévoit le rallongement de la ligne 14 qui s'arrête à présent à la Gare Saint-Lazare, sera prolongé jusqu'à Clichy, en desservant le Pont Cardinet. L'objectif est que sa capacité atteigne 40 000 voyageurs par heure. Le projet initialement prévu pour 2017 sera mis en service en 2019. Or le Palais de Justice ouvre à la rentrée de 2017. Ainsi durant deux ans, du fait du glissement de calendrier, il n'y aura seulement la ligne 13 pour desservir la ZAC. De plus, le tramway T3 doit être prolongé jusqu'à la porte d'Asnières desservant également la porte de Clichy. Sa livraison, également prévue pour 2017, est elle-aussi reportée à 2019. Ainsi la création de deux moyens de transports, atout clef pour le projet, sont décalées à l'année 2019, laissant en perspective deux années floues. Espérons que ce ne sera que deux années et que leurs capacités réussiront à transporter les nouveaux arrivants.

Par ailleurs l'aspect extérieur des bâtiments n'est pas apprécié de tous, certains trouvent que cela donne l'impression d'un patchwork de réalisations de différents architectes. Le refus d'homogénéité était formulé dans la commande mais cela n'est pas du goût de tout le monde qui observent une trop grande juxtaposition des matériaux et des volumes, regrettant une certaine harmonie.

Al : On regrette un peu, enfin je sais pas ce que vous en pensez mais vous qui faites de l'architecture mais ces bâtiments je trouve ça un peu hétéroclite. [...] Oui voilà chacun s'est fait plaisir à sa guise mais il n'y a pas d'unités. Je trouve ça pas très réussi moi.

DE : Ils sont intéressants chacun mais ensemble c'est un peu...



Fig 115 & 116.

La mixité des formes et des matériaux des immeubles de la ZAC côté Cardinet

AI : C'est possible mais tous ne sont pas une réussite non plus. J'ai pas l'impression enfin je ne sais pas. Visuellement.

DE : Quand j'avais vu les maquettes prototypes je ne m'attendais pas à ça.

AI : Visuellement je ne trouve pas le résultat très réussi.

DE : Oui il y en a certains c'est trop de matériaux.

AI : Oui c'est ça.

En outre, les premiers habitants regrettent leurs anciens quartiers. Les concepteurs craignaient de créer un quartier fantôme et ont donc décidé de mettre des fonctions commerciales au rez-de-chaussée des ilots. Or ce n'est pas le cas la ZAC Saussure ⁽¹⁾ où il y a très peu de commerces. C'est ce qu'expliquent des clients du boucher qui ont quitté les Batignolles pour le nouveau quartier et qui finalement ne s'en réjouissent pas.

B : J'ai une cliente qui était rue Jacquemont et qui a voulu aller dans le nouveau lotissement au parc Cardinet, qui a acheté dans le Vinci, qui est parallèle à l'hôtel Ibis, dans le parc, je sais pas si vous le voyez.

DE : Oui.

B : Et donc il y a dans cet immeuble-là dans la journée il n'y a personne parce que tout le monde travaille. Donc il y a un peu de vie le soir. Donc tous les week-ends, le vendredi soir tout le monde s'en va, c'est-à-dire le week-end, il n'y a jamais personne.

DE : Ils partent en week-ends ?

B : Ils partent en week-end et au moment des vacances ce bâtiment entier est complètement presque fermé il n'y a pas de vie. D'ailleurs elle cherche à partir parce qu'il n'y a pas de vie. Mais c'est sûr que lorsque vous êtes habitués dans l'ancien comme là, dans le secteur d'ici et que vous allez là-bas il n'y a plus rien à voir. C'est neuf, il n'y a pas de commerce et tout ça.

DE : J'ai discuté avec un agent immobilier qui me disait que c'était 13 000€ le m² dans cette zone-là.

B : 13 000... Il y n'a même qui montent plus que ça et qui sont à 15 000/16 000.

DE : Par ce que c'est du neuf mais bon ça reste quand même très élevé.

B : C'est du neuf mais par contre dans le temps je ne sais pas ce que cela donnera. J'ai une cliente qui habitait en face de chez moi au 30 qui est partie aussi sur le boulevard Pereire, si vous voyez quand vous prenez le boulevard Pereire sur l'arrondi pour tourner sur la rue... C'est la rue Sauffroy non ? qui est au boulevard Pereire c'est la rue ?

DE : Nan c'est la rue Saussure

B : Rue de Saussure voilà ! Donc dans la rue de Saussure il y a aussi un Vinci qui est rouge avec pas mal de terrasse.

DE : Oui je vois très bien.

B : Donc ces gens-là ont acheté un rez-de-jardin parce que c'est une dame qui avait eu des soucis, un accident, quelque chose et qui vivait ici au 4ème sans ascenseur. Et je la sers encore de temps en temps et elle regrette totalement la rue Brochant. Là-bas c'est... leur appartement est magnifique et nouveau mais la vie : y a rien, rien du tout. Ils ont même été gêné cet été quand ils ont laissé le parc ouvert la nuit.

DE : Mais il n'y a pas de vie parce que l'immeuble est pas totalement habité ou c'est parce que vraiment les gens partent ?

B : C'est parce que les gens... Comme il n'y a rien sur place les gens viennent pour rentrer chez eux se loger mais sinon après dehors vous avez rien. Donc si vous voulez faire vos courses ou autres, vous êtes obligés de partir. Et à côté il y avait je crois trois commerces qui avaient ouvert. Un marchand de chaussures enfin un cordonnier et j'ai vu qu'il y en avait au moins de deux fermés sur les trois. Par ce qu'il n'y a aucune chose. La seule chose qui était ouvert sur le boulevard Pereire ce sont les trois grandes brasseries qui sont sur...

DE : Oui

B : On les voit l'été il y a un monde fou et l'hiver vous passez il n'y a personne.

(1) La ZAC Saussure est la partie du projet Clichy Batignolles située à l'Ouest de la voie ferrée, vers le boulevard Pereire et la rue de Saussure



Fig 115 & 116.
Les terrasses Des nouvelles brasseries boulevard Péreire

Il faut attendre que les constructions de la ZAC Cardinet soit fini pour voir émerger une vie de quartier ou non. Selon Mme Carpentier, il faudra attendre un certain temps pour que celle-ci apparaisse. Pour le moment les habitants sont sceptiques.

Un autre objectif du projet était de relier les différents quartiers de l'arrondissement entre eux. De par l'emplacement du projet, cet objectif semblait de prime à bord possible. Cependant avec l'avancée du projet, certains doutent de plus en plus sur sa relation avec les alentours. Tout d'abord le boucher s'interroge sur la liaison avec les Batignolles car les entrées des immeubles vont être orientée au Nord, à l'opposé des Batignolles. Est-ce que les habitants se déplaceront et franchiront la rue Cardinet ? Mme Carpentier pense que la frontière de la voie ferrée est trop importante pour lier la ZAC avec l'ouest du XVIIIème.

Mme C : Le Parc Martin Luther King c'est quand même hallucinant ce qu'ils font c'est quand même pharaonique. Alors j'avais été interviewé déjà par des jeunes dans la rue qui faisaient une étude de sociologie et qui me disait est-ce que vous croyiez que ça va rapprocher les Batignolles de Monceau. Je leur avais dit à oui peut-être et plus le temps passe plus je me dis que je ne suis pas convaincue. Peut-être cette partie-là oui parce que c'est la station de métro 14 qui risque de drainer du monde ne serait-ce que par le côté pratique. Mais sinon j'ai pas l'impression que les gens traversent vraiment la voie ferrée.

M. Maron s'interroge lui sur la topographie artificielle de cette ZAC.

M. M : Y a un pont sur le chemin de fer qui va d'une rive à l'autre. Ça comprend un pont pour routier et un pont de passerelle pour les piétons. Ils le font en l'air ! Mais pourquoi je ne comprends pas.

DE : parce que c'est au-dessus de la voie ferrée.

M. M : Mais la voie ferrée elle a un pont, c'est le pont Cardinet !

DE : Mais ils en font un deuxième en fait pour relier les deux opérations. Je lui montre les deux zones à relier.

M.M : Mais la hauteur de ce pont permet de passer le chemin de fer. Donc on pouvait mettre le pont exactement à la hauteur et ça y est. [...] Quand on prend la rue de Saussure, on a fait des rues qui montent. Mais pourquoi elles montent ? Pour atteindre ce pont ? Mais si on avait fait ce pont... Enfin y a un trafic sur ce pont qui est important et on le fait à la largeur de ce qu'on veut. Et là ils répondent au gabarit du chemin de fer qui est immuable parce que maintenant il est unifié pour l'Europe alors on va pas se mettre à changer le chemin de fer. Il fait ses voitures, ses wagons toujours pour une certaine règle. Bon ça passe. Alors pourquoi finalement veut-on faire celui-ci ? Alors là on a une rue qui monte dans ce coin-là. Alors on prend une rue qui n'existait pas, parce que là c'était les ateliers du chemin de fer, les ateliers du dépôt. C'était là que les locomotives qui faisaient Paris-Dieppe, Paris-Saint-Lazare, Paris-Rouen et Paris-Cherbourg, étaient entretenues. Alors c'était ici que ça se trouvait et tout ça c'était supprimé. Alors donc on a fait cette rue à travers de cette partie-là et là ça monte. Après on dit le pont fallait gagner le pont. Mais du moment qu'on a fixé le pont à une hauteur. Ça je ne comprends pas. [...] Mais faut raisonner un petit peu. Parce que si c'était pas nouveau et que le pont Cardinet n'existait pas, mais regarder tout le trafic qui passe en dessous, il est à une certaine hauteur, bah c'est une référence, pourquoi changer ? Maintenant y a de ces rues, ces ruelles, bah ils en ont fait un quartier, ça monte à un petit point haut et alors il y a un petit élément de rues qui va faire le futur pont et qui va être en service dans l'année. Donc voilà c'est des réflexions.

En effet la ZAC Saussure est surélevée pour atteindre le niveau de la berge en face, pour laquelle les 10 premiers mètres sont conservés par la SCNF et la SNCF Réseau pour le rangement et la réparation de locomotives. Cependant comme nous l'avons observé entre la rue des Moines et la rue Legendre, la différence de niveau marque une frontière dans un quartier. En créant un tel dénivelé, la ZAC Saussure est plus à même d'être légèrement isolée du reste du quartier. Cependant il y aura la passerelle qui liera les deux rives de la ZAC, son emprunt limitera cet effet de frontière visible dans d'autres secteurs avec des différences de niveau.



Fig 117
La passerelle reliant les deux rives de la ZAC en construction

Bien que sceptiques sur la réussite de ce projet, les habitants attendent la fin de la réalisation pour pouvoir confirmer ou infirmer leurs doutes. Néanmoins, tous se réjouissent de l'arrivée de la ligne 14 au Pont Cardinet et tous sont certains que sa mise en service sera un tournant dans la vie de ce nouveau quartier et dans la liaison entre les différents habitants de l'arrondissement, notamment ceux aux alentours de la césure de la rue de Rome.

Ainsi ce projet de grande ampleur ne fait pas l'unanimité auprès des habitants du quartier, certains s'effrayant de la mixité, d'autres de l'absence d'harmonie des bâtiments entre eux ou encore de le retard et l'insuffisance des transports en communs.

Bien que n'évoquant pas les problèmes liées à la mise en place de mixité artificielle dans la ZAC, la Maîtrise d'Ouvrage a ouvert la maison du projet Clichy-Batignolles afin de présenter le projet et de pouvoir répondre aux questions des résidents de l'arrondissement autour d'une maquette du projet.

Toutefois les habitants attendent l'arrivée de la ligne 14 du métro qui va apporter beaucoup au projet et peut-être créer la liaison entre les différents quartiers alentours.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Pour comprendre la répartition sociale actuelle du XVII^{ème} arrondissement il a fallu dans un premier temps étudier les étapes importantes dans la formation du XVII^{ème}. Celles-ci ont abouti à la création de frontières dans le paysage urbain des différents quartiers, les plus notables étant les voies ferrées. Elles impactent encore à l'heure actuelle le comportement des habitants. « Une voie ferrée ça ne se franchit pas comme ça ! ».

Nous avons dû également considérer des éléments géographiques tels que la topographie pour appréhender les limites des quartiers, ne coïncidant pas nécessairement avec les limites administratives. A ces délimitations visibles dans l'espace de la ville d'ajoutent des frontières sociales qui elles sont d'un ordre virtuel et sensitif.

Le XX^{ème} siècle voit naître un schéma social binaire avec un Ouest bourgeois et un Est populaire, héritage des travaux d'Hausmann et des compagnies ferroviaires. Le XXI^{ème} siècle voit la naissance d'un schéma ternaire, avec une évolution du quartier des Batignolles. Des jeunes populations aisées s'y installent. Il y a alors l'Ouest Bourgeois, les Batignolles jeunes et dynamiques et les Epinettes qui sont encore populaires. On observe donc une progression de la frontière sociale qui se situe dans la continuité du déplacement des populations aisées de Paris dans le XVII^{ème} au début du XX^{ème} siècle. De plus, par sa position en périphérie de Paris, le XVII^{ème} présente également des contrastes sociaux le long de ses axes Nord-Sud. Les quartiers sont alors divisés suivant le Nord et le Sud.

Au sein de ces quartiers, il existe des petites entités, repliées sur elle-même, contrastant fortement avec leur environnement et qui ne sont parfois non perçus par les habitants aux alentours. On peut parler de ségrégation fortement localisée qui est visible dans le contexte scolaire. Certaines écoles appartiennent aux écoles des REP et la mixité y est absente.

Par ailleurs, le XVII^{ème} est composé de multiples villages



Fig 118.
Vue satellite du XVII^{ème}
On y aperçoit la grande superficie de la zone du projet Clichy Batignolles

organisés autour de commerces de bouches, de boutiques indépendantes. Les habitants et commerçants se connaissent entre eux, de génération en génération. Mais le prix de l'immobilier ne permet plus le développement de commerces indépendants. Les commerces de bouche ferment les uns après les autres remplacés par des magasins de vêtements, des restaurants. Ces villages disparaissent petit à petit. Le rez-de-chaussée qui proposait des services similaires à différents endroits au travers de ces villages, se spécialise. Il y a des zones de restaurants, des rues de boutiques de vêtements diminuant

la mixité des services des quartiers. Le tissu commercial, reflet de la ville, se divise en zones spécialisées.

Nous avons porté un regard particulier sur le changement commercial et social du quartier des Batignolles, le plus spectaculaire de l'arrondissement. Une partie du quartier se gentrifie avec l'arrivée d'une population jeune, dynamique, aisée, bouleversant les commerces, la vie du quartier le jour ainsi que la nuit. Ce quartier voit aussi naître le projet de la ZAC Clichy Batignolles qui installe une mixité, perdue par la gentrification évoquée. Celui-ci n'est pas apprécié par tous les habitants qui s'interrogent sur son devenir. Cependant les réponses à leurs interrogations viendront avec la fin du projet, dans quelques années de vie de ce nouveau quartier.

Ce mémoire m'a permis de comprendre que le XVIIème arrondissement n'est pas un quartier dont la répartition de la population est uniforme. Contrairement à certains clichés, le XVIIème n'est pas uniquement composé d'une population bourgeoise, similaire à celle du XVIème arrondissement et de Neuilly. Elle est composée de différentes populations des plus riches aux plus nécessiteux. Par ailleurs celle-ci n'est pas figée et peut évoluer. Un quartier populaire peut devenir bourgeois ainsi qu'un nouveau quartier promesse de renouveau peut se dégrader en dix ans. La ville est en perpétuel changement, qui n'est pas forcément visible au premier abord, mais qui est en continuité des changements passés. Elle est en perpétuelle fabrication. Il reste à observer maintenant l'évolution des phénomènes observés dont leur futur ne peut être véritablement prédit.

BIBLIOGRAPHIE

GRANBOULAN-FERAL Simone, GOSA Rémy, LEMOINE Alain, TROUILLEUX Rodolphe, *Vie et Histoire du XVIII^e arrondissement*, Paris, Editions Hervas, 1987, 160 p.

BONIN Sylvie, *Je me souviens du 17^e arrondissement*, Chambray-lès-Tours, 2013, Parigramme, 2013, 120 p.

BOUSQUEL Frédérique, *Mémoire des rues Paris 17^e arrondissement, 1900-1940*, Paris, Parigramme, 2015, 190 p.

MIGNOT Claude, *Paris 100 façades remarquables, Paris, 2015, 240 p.*

PINON Pierre, *Les plans de Paris, Histoire d'une capitale*, Paris, Atelier parisien d'urbanisme, Bibliothèque Nationale de France, *Le passage*, Paris Bibliothèque, 2004, 134 p.

PINÇON Michel, PINÇON-CHARLOT Monique, *Dans les beaux quartiers*, Mayenne, Editions du Seuil, 1989, 255 p.

PINÇON Michel, PINÇON-CHARLOT Monique, *Paris Quinze promenades sociologiques*, Paris, Petite Bibliothèque Payot, 2013, 335 p.

CLERVAL Anne, *Paris sans le peuple, La gentrification de la capitale*, Paris, La découverte, 2016, 335 p.

DE GRAVELAINE Frédérique, *L'Atelier des Batignolles*, Paris, Alternatives, 2014, 168 p.

PEREC Georges, *Espèces d'espaces*, Paris, Galilée, 2000, 1^{ère} édition : 1974, 180 p.

ARTICLES

CHARTIER Claire, «Paris VII^e, terre promise», L'Express, 19 décembre 2007, site internet du magazine.

EDINGER Bernard, «La mobilité géographique des juifs de France», The Jerusalem Post, 5 janvier 2016, site internet du journal.

LECLERC Jean-Marc, «Le 36, quai des Orfèvres muté aux Batignolles», 23 avril 2009, site internet du journal.

VIOLEAU Jean-Louis, «Les mélanges de Clichy-Batignolles», L'Architecture d'Aujourd'hui, n° 416, p68-71.

SAUTOT Dany, LEGLISE Fanny, «Clichy-Batignolles (2002-2018)», L'Architecture d'Aujourd'hui, Hors Série, 2013, p 2 à 24

SITE INTERNET

Carte scolaire des collèges interactive
www.cartescolaire.paris/

Mairie de Paris - Sectorisation scolaire en ligne
perimsco.paris.fr

Les collèges de Paris
eple.paris.fr

La tribune juive, page sur le 17ème
<http://www.tribunejuive.info/communaute/le-17eme-nouveaux-venus-dans-un-arrondissement-tres-branche-par-alain-chouffan>

Prix du m² donné par la Chambre des Notaires de Paris
m2paris.fr

FILM

VARDA Agnès, *Daguerréotypes*, 1975

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PINON Pierre, Les plans de Paris, Histoire d'une capitale, Paris, Atelier parisien d'urbanisme, Bibliothèque Nationale de France, Le passage, Paris Bibliothèque, 2004

Figures : 4,19

GRANBOULAN-FERAL Simone, GOSA Rémy, LEMOINE Alain, TROUILLEUX Rodolphe, Vie et Histoire du XVIIème arrondissement, Paris, Editions Hervas, 1987

Figures : 7, 17

https://fr.wikipedia.org/wiki/Enceintes_de_Paris#/media/File:Paris_PC_1859_jms.jpg

Figure : 12

BOUSQUEL Frédérique, Mémoire des rues Paris 17e arrondissement, 1900-1940, Paris, Parigramme, 2015

Figures : 14, 25, 26, 27, 28, 44, 45, 80, 86

<http://www.laurentbaziller-graphiste.fr/fortifs/>

Figure : 10

<https://www.petiteceinture.org/Gare-des-Batignolles-1854.html>

Figure : 14

<http://www.lesmamans.fr/bons-plans/promenade-pereire/>

Figure : 16

<http://www.archdaily.com/245014/tower-flower-edouard-francois>

Figure : 64

<https://parispalaterestaurants.wordpress.com/2011/01/07/charles-traiteur-47-rue-jouffroy-dabbans-75017-paris/>

Figure : 73

http://www.123cacher.com/fr/restaurant_cacher/berbeche-burger.html

Figure : 74

<http://www.consistoire.org/communiqués/302.lancement-de-la-construction-du-centre-europeen-du-judaisme>

Figure : 76

<http://lalutotale.com/2013/05/05/paris-la-cite-des-fleurs-la-cite-de-la-peur/>

Figure : 79

DE GRAVELAINE Frédérique, L'Atelier des Batignolles, Paris, Alternatives, 2014

Figure : 110

https://fr.wikipedia.org/wiki/Un_atelier_aux_Batignolles#/media/File:Henri_Fantin-Latour_-_A_Studio_at_Les_Batignolles_-_Google_Art_Project.jpg

Figure : 94

https://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Logo_JO_d%27%C3%A9t%C3%A9_-_Candidature_Paris_2012.svg

https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/19/Palais_Bourbon_Paris_2012.jpg

Figure : 95

m2paris.fr

Figure : 41, 89

Les autres photographies sont personnelles . Les autres cartes et graphiques ont été réalisées par mes soins.

« Tout habitant du XVIIème vous le dira, il y a le bon XVIIème et le mauvais XVIIème. » Cette phrase, qui divise le XVIIème arrondissement de Paris en deux bourgeois (les Ternes et la Plaine Monceau) et en deux quartiers populaires (les Batignolles et les Epinettes), est remise en cause par l'engouement d'une population jeune et aisée pour les Batignolles, qui est en proie au phénomène de gentrification. De plus l'arrondissement est en périphérie du 17ème. Des différences sociales existent donc non seulement de manière Est-Ouest mais également Nord-Sud.

Habitante du XVIIème dès le plus jeune âge j'ai essayé de découvrir ces frontières avec un regard neuf. J'ai parcouru des axes de l'arrondissement pour essayer de déterminer le tracé de ces limites à l'aide d'indicateurs objectifs comme le prix des restaurants. Mais ces délimitations ne sont pas aisées à définir, certaines étant virtuelles et non aussi visibles que d'autres (grand boulevard, voie ferrée). Par ailleurs il n'existe pas seulement quatre quartiers. Il existe des espaces à part dans ces différents quartiers, en fort contraste avec contexte alentour.

Pour aller au-delà de ces observations, je suis allée à la rencontre d'habitants et de commerçants pour définir l'évolution des quartiers et de ces villages dans la ville. Certains perçoivent différemment le même espace mais des constats ressortent : la population rajeunit, une ségrégation sociale se crée en périphérie et les commerces s'uniformisent. D'où vient cette jeune population ? L'ancienne division sociale est-elle oubliée ? Pourquoi la diversité du rez-de-chaussée s'efface ?

De plus, une ancienne friche de la SNCF au nord de l'arrondissement, promise dans un premier temps comme village olympique pour les JO de Paris en 2012, est le lieu de la construction de la ZAC Clichy Batignolles qui va abriter un grand parc, de nombreux immeubles mixtes d'après la plaquette. La ligne 14 du métro y sera prolongée. Comment ce projet va-t-il être perçu par les habitants ?

