



**Strates**

Matériaux pour la recherche en sciences sociales

**9 | 1997**

**Crises et mutations des territoires**

---

## Remarques préliminaires

Catherine Rhein

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/strates/663>

ISSN : 1777-5442

### Éditeur

Laboratoire Ladyss

### Édition imprimée

Date de publication : 30 septembre 1997

ISSN : 0768-8067

### Référence électronique

Catherine Rhein, « Remarques préliminaires », *Strates* [En ligne], 9 | 1997, mis en ligne le 12 octobre 2005, consulté le 30 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/strates/663>

---

Ce document a été généré automatiquement le 30 avril 2019.

Tous droits réservés

---

# Remarques préliminaires

Catherine Rhein

---

- 1 La synthèse que C. Hamnett a publiée en 1991 dans les *Transactions of the Institute of British Geographers*\* sur les processus et les facteurs de la gentrification constitue, à notre connaissance, le bilan le plus complet et le plus approfondi proposé à ce jour sur cette question. Certes, depuis lors, les débats théoriques se sont poursuivis. C'est pourquoi il a paru important de mettre à la disposition des lecteurs français une traduction de cet article, certes un peu daté déjà, mais si riche qu'il est beaucoup plus facile de découvrir les développements plus récents, munis des solides points de repères sur les théories en présence proposé dans ce texte. C. Hamnett est l'un des géographes britanniques les plus renommés sur les problèmes de ségrégation, sur l'évolution du parc de logement et ses effets sur les transformations socio-démographiques du grand Londres.
- 2 La traduction a été entreprise parce que, contrairement à l'immense majorité d'articles publiés en géographie urbaine anglo-saxonne et, en particulier, contrairement aux autres nombreux articles ou ouvrages publiés par C. Hamnett, ce texte me résistait, sa lecture s'avérait fastidieuse. La traduction fut une entreprise périlleuse pour une raison majeure, celle du manque de concepts équivalents en français dans la géographie urbaine française, et pour une raison secondaire qui tient au style très tourmenté dans lequel l'article a été écrit.
- 3 Passons au cœur de l'affaire. Ce texte traite de la *gentrification*, terme qui n'a pas d'équivalent précis en français, puisque celui d'*embourgeoisement* — d'un quartier, de la population qui y réside — ne traduit que partiellement la charge sémantique du terme anglais. Par *gentrification*, néologisme fabriqué par Ruth Glass dans les années 1950, les chercheurs entendent à la fois une transformation de la composition sociale des résidents d'un quartier, plus précisément la substitution de couches moyennes salariées à des couches ouvrières, et un processus de nature distincte, celui de la réhabilitation, de l'appropriation et de l'investissement, par ces couches sociales, d'un stock de logements et de quartiers ouvriers.
- 4 Le problème que pose la traduction du mot *gentrification* tient en fait à ce que le terme renvoie aux formes urbaines anglo-saxonnes, plus précisément anglaises à l'origine, et à des types d'habitat et de quartiers ouvriers inconnus en France, en particulier aux

quartiers de *row-houses*, c'est-à-dire d'ensembles de maisons mitoyennes, ainsi que de petits immeubles collectifs. C'est pourquoi tant de contresens sont commis sur ce sujet, des deux côtés de la Manche et de l'Océan Atlantique. Ainsi plusieurs chercheurs britanniques et américains citent-ils, comme cas typique de quartier gentrifié dans Paris, ou comme cas le plus exemplaire, le quartier du Marais (Carpenter and Lees, 1995 ; Engels, 1991). Or ce quartier est précisément le grand quartier de résidence aristocratique de la fin du XVI<sup>e</sup> à la Révolution. Au XIX<sup>e</sup> siècle, ce quartier est devenu un quartier ouvrier, où se sont développés ateliers et petits commerces, tandis que la bourgeoisie s'installait en ses quartiers, dans le VIII<sup>e</sup> et certaines portions du IX<sup>e</sup> arrondissements, puis dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement. La restauration des hôtels du Marais et la réhabilitation du parc de logements ont commencé dans les années 1960, la loi Malraux aidant, et n'ont cessé depuis lors. Indubitablement ce sont des couches moyennes et supérieures qui ont investi ce parc de logements. Mais il ne s'agit donc pas de la conquête d'un quartier, à l'origine ouvrier, par l'aristocratie, au sens français du terme, mais par des couches aisées, par une bourgeoisie petite ou moyenne qui est à la bourgeoisie aisée — celle qui peuple les Beaux Quartiers, qui ne connaît qu'eux et ne pourrait résider ailleurs —, à ce que la *gentry* est à l'aristocratie britannique. Enfin, dernière facette de ce processus complexe, ces couches moyennes se seraient substituées à des couches ouvrières. Ce processus aurait notamment entraîné une éviction de ces couches ouvrières hors du quartier, voire hors de la ville de Paris. Si l'analyse n'est pas totalement fautive, elle sous-estime surtout l'ampleur du processus de désindustrialisation ou, plus précisément, les effets, à l'échelle locale, de la diminution considérable des emplois de production au cours des trente dernières années. Il y a donc là un double processus, économique et démographique, à la racine de ces changements sociaux locaux, qui est du reste peu analysé dans les recherches évoquées par C. Hamnett sur la gentrification.

- 5 Le cas du Marais a permis de préciser le caractère dual des processus de gentrification : du côté du marché du logement et, plus largement, de l'environnement bâti, c'est-à-dire de l'espace urbain et de ses caractéristiques physiques, et du côté de la société urbaine ou métropolitaine et de ses transformations. Cette dualité apparaît de façon claire au fil des analyses de C. Hamnett. En revanche, il est frappant de constater que ces quasi-théories ou théories partielles de la gentrification anglo-saxonnes contournent un point important dans l'analyse des structures spatiales du parc de logements : celui de l'assignation sociale des logements, dès leur construction, depuis que les villes sont villes, puis celui des remaniements constants de cette assignation sociale. En d'autres termes, ces analyses passent à côté de la dimension historico-génétique de l'espace urbain (en tant qu'environnement bâti, formes urbaines), et de celle des sociétés urbaines, dimension que M. Roncayolo met magistralement en scène dans ses différents travaux (Roncayolo, 1990 et 1996).
- 6 Les apports de ce corpus de recherches sur la gentrification sont donc importants, en tant que tels. Mais je voudrais insister sur un point essentiel. Certes ces apports sont importants, notamment parce qu'ils nécessitent, pour le lecteur français, une ouverture aux travaux comparatifs. Mais nous sommes aussi en droit de nous interroger sur l'apport heuristique de ces quasi-théories, celles de D. Ley, de N. Smith. Les modèles d'analyse urbaine développés dans la géographie française sont souvent plus marqués par l'histoire et peuvent ainsi s'avérer largement aussi féconds que celles-là. C'est ce débat dans lequel nous devons nous engager. Je souhaite avoir ainsi levé une ambiguïté : la traduction de la synthèse de C. Hamnett a aussi un objectif critique — certes autocritique, mais aussi

critique à l'égard de quasi-théories et de cette *social theory* anglo-saxonne à laquelle il convient de s'intéresser avec prudence.

- 7 On l'aura compris, il reste, dans ces débats sur la gentrification, bien des questions ouvertes, de nombreux faux problèmes et de véritables gouffres de méconnaissance réciproque, en particulier sur cette *classe de service*, fort peu analysée en tant que classe sociale jusqu'à présent. Et les grandes difficultés rencontrées par les traducteurs indiquent que les problèmes sémantiques indiquent l'existence de questions de fond dans ces démarches comparatives. Ainsi le parti-pris adopté pour la traduction des termes les plus problématiques a été de les traduire le moins possible. Le *gentrifier* a été traduit par le terme de *gentrifieur*, et l'expression de *rent gap* a été traduite par *différentiel de loyer*. Par ailleurs, nous avons, dans la mesure du possible, allégé les expressions. Mais le texte de cette traduction restitue le style très spéculatif adopté, dans ce texte, par C. Hamnett. Nous espérons qu'en dépit de sa complexité et de ces difficultés, cette synthèse engendre les débats et les critiques qu'il mérite parmi les chercheurs français.

## BIBLIOGRAPHIE

### Références :

CARPENTER J. & LEES L. (1995), « Gentrification in New York, London and Paris : an international comparison », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol.19n, 2, pp. 286-303.

ENGELS F.J.J.(1991), « Le Marais : gentrification in Parijs », *Geografisch-Tijdschrift.*, vol.25, 3, pp. 268-279.

RONCAYOLO M. (1990), *La Ville et ses territoires*, Paris, Gallimard, 278 p.

RONCAYOLO M. (1996), *Les Grammaires d'une ville, essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, Paris, Presses de l'EHESS, 507 p.

### Quelques publications de C. Hamnett depuis 1988 :

HAMNETT C.(1996), *The restructuring of London*, London, University College Press, 256 p.

HAMNETT C. (1995), « Les changements socio-économiques à Londres, croissance des catégories tertiaires qualifiées ou polarisation ? », *Sociétés Contemporaines*, 22/23, pp. 15-32.

HAMNETT C. (1994), « Social polarisation in global cities : theory and evidence », *Urban Studies*, vol.31, 3, pp. 401-424.

BUTLER T. & HAMNETT C.(1994), « Gentrification, class, and gender : some comments on Warde's "gentrification as consumption" », *Environment and Planning D : Society and Space*, vol.12, 4, pp. 477-493.

HAMNETT C. (1992), « The geography of housing wealth and inheritance in Britain », *Geographical Journal*, vol.158, 3, pp. 307-321.

MULLINGS B. & HAMNETT C.(1992), « Equity release schemes and equity extraction by elderly households in Britain », *Ageing and Society*, vol.12, 4, pp. 413-442.

HAMNETT C. & MULLINGS B. (1992), « A new consumption cleavage ? The case of residential care for the elderly », *Environment and Planning A*, vol.24, 6, pp. 807-820.

HAMNETT C. (1991), « A nation of inheritors ? Housing inheritance, wealth and inequality in Britain » ; *Journal of Social Policy*, vol.20, 4, pp. 509-536.

HAMNETT C. (1991), « The relationship between residential migration and housing tenure in London, 1971-1981 : a longitudinal analysis », *Environment and Planning A*, vol.23, 8, pp. 1147-1162.

HAMNETT C. (1988), *Cities, housing and profits : flat break-up and the decline of private renting*, London, Hutchinson, 297 p.

## NOTES

\*. *Transactions of the Institute of British Geographers*, NS 16, 1991, 173-189. Le texte de C. Hamnett, professeur à King's College (London), a été traduit par Catherine Rhein et Gabriel Kourchid (étudiant en sciences économiques à l'Université Paris XIV), grâce au soutien financier du G.D.R. Socio-économie de l'Habitat (n°1100), PIR-Villes et Plan Construction-Architecture (ministère du Logement). L'autorisation de publier cette traduction a été accordée par Mrs G. Lowman, au nom de la Royal Geographical Society/ Institute of British Geographers.

---

## AUTEUR

### CATHERINE RHEIN

Catherine RHEIN, chargée de recherches au CNRS (LADYSS), travaille sur la division sociale de l'espace dans le grand Paris et sur les dimensions politiques et socio-économiques de ce processus. Dans le cadre du GDR Socio-Economie de l'Habitat, elle est responsable d'un atelier sur les relations entre organisation spatiale de la production et division sociale de l'espace.