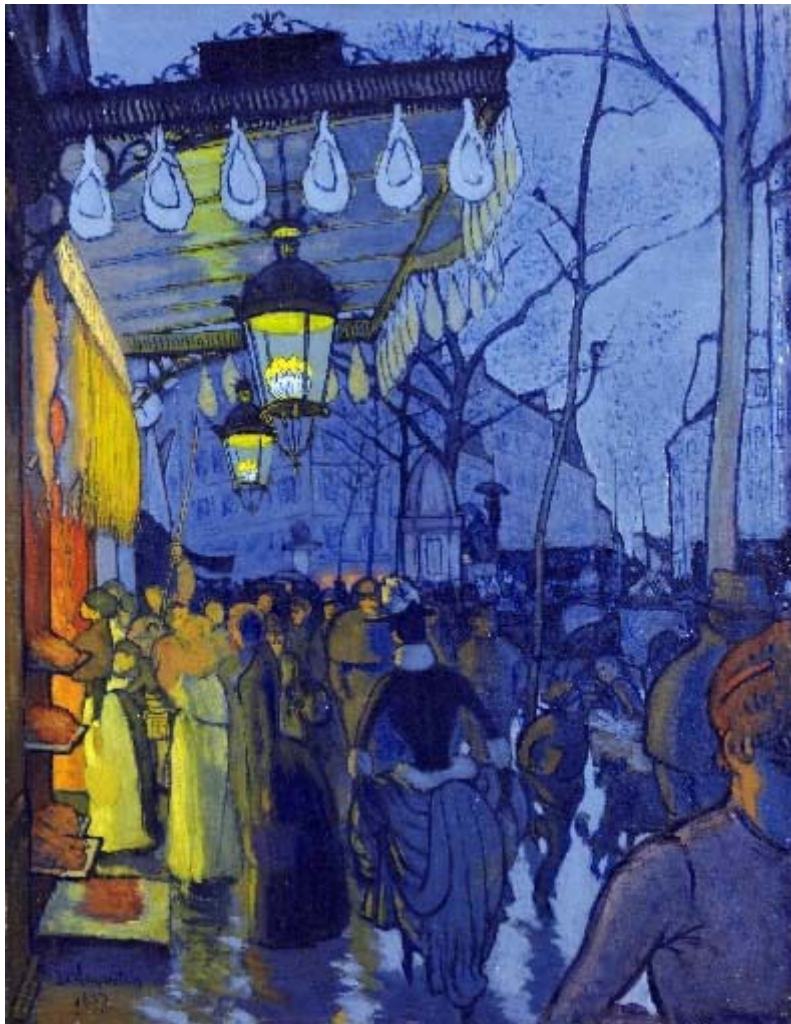


Tiphaine Barruel
Lucie Coulloume-Labarthe
Merry Grancher
Andréa Sannier Perez

Le rôle de l'avenue de Clichy dans la séparation des quartiers des Epinettes et des Batignolles

Etude réalisée d'octobre 2010 à janvier 2011 dans le cadre de l'enseignement « Diagnostic Territorial » dirigé par Martine Berger et Sylvie Fol – Université Paris 1



Photographie n°1 : « L'avenue de Clichy », 1887, Louis Anquetin¹

¹ <http://www.1st-art-gallery.com>

Table des matières :

Introduction	3
1. Le visage du quartier des Epinettes a été modelé au fur et à mesure de son histoire et la trame urbaine ainsi que le bâti en sont les témoins aujourd'hui.....	5
a. L'histoire urbaine des quartiers des Batignolles et des Epinettes	5
b. L'analyse du bâti et du parcellaire permet de rendre compte des disparités des îlots de par et d'autre de l'avenue de Clichy.....	8
2. L'avenue de Clichy, frontière à l'embourgeoisement du quartier qui marque une rupture sociale et économique :	12
a. L'avenue de Clichy, une frontière démographique :.....	13
b. Le parc immobilier, facteur explicatif de la répartition sociale ?.....	15
c. Les disparités socio-économiques :.....	16
3. La place prépondérante de l'avenue de Clichy dans les représentations conduit à des pratiques différenciées des deux côtés de la frontière et symbolise ainsi l'originalité de notre périmètre d'étude : un périmètre à deux facettes.	18
a. L'analyse des pratiques montre des appropriations différenciées de l'espace	18
b. Les représentations politiques et celles à une échelle plus large laissent percevoir le rôle encore prépondérant de l'avenue de Clichy comme frontière.....	22
Conclusion.....	24
Bibliographie :	25
Remerciements	26
Annexes	27
La ZAC Clichy Batignolles en images.....	27
Documents graphiques :	28
Les tableaux statistiques utilisés pour l'analyse socio-urbaine :.....	30

Introduction

« De la plaine Monceau au quartier des Epinettes on parcourt tout l'espace social, la transition entre les extrêmes étant assurés par un glacis des classes moyennes. Paris concentre les plus grandes richesses mais aussi d'insondables dénuements. Ces contrastes sociaux voisinent à quelques rues près, même si la mixité sociale est menacée par un processus d'embourgeoisement qui fait tache d'huile et ne laisse guère de quartiers à l'écart » (M. Pinçon, M. Pinçon-Charlot, *Sociologie de Paris*, 2004, page 19).

Le XVII^{ème} arrondissement de Paris est considéré comme un arrondissement commerçant (autour de la rue de Lévis) et aisé, avec, par exemple, les hôtels particuliers du Triangle d'Or (Courcelles, Wagram, Villiers). La rue Fortuny illustre très bien ces propos et appartient à ces « enclaves VIP ² » de l'arrondissement. Néanmoins, ces dernières ne représentent à peine 5,67 km². Cet arrondissement est en réalité une mosaïque qui présente une population de familles bourgeoises traditionnelles, de jeunes cadres avec leurs enfants (rue de Lévis, dans le quartier des Batignolles), de retraités, d'immigrés. En d'autres termes, il est très diversifié. En outre, il est divisé en quatre quartiers : Ternes, Plaine Monceau, Batignolles, et Epinettes.

Nous étudierons ce dernier quartier car il présente une atmosphère différente : elle est plus « populaire et multiculturelle ³ ». Ainsi, l'avenue de Clichy, axe structurant du quartier, accueille « plus de quarante commerces tenus par des Chinois ; sur les Epinettes, les Africains sont très implantés ⁴ ». Ce quartier est cosmopolite. En outre, la réalisation de la ZAC Clichy-Batignolles engendre de nouvelles conséquences sur le quartier qui se recompose au fur et à mesure et il convient de s'interroger sur l'impact de ces nouvelles dynamiques dans la composition sociale du quartier. L'avenir de ce quartier est en train de se modifier.

Dans la délimitation des quartiers, une originalité ressort : l'avenue de Clichy n'est pas la séparation officielle entre le quartier des Batignolles et le quartier des Epinettes. Pourtant, cette avenue semble jouer le rôle d'une délimitation importante. Elle est un axe majeur de circulation et accueille de nombreux commerces ethniques, des restaurants et des bars. Une promenade le long de cette avenue nous a permis de remarquer que les rues perpendiculaires à cet axe ne présentaient pas les mêmes caractéristiques aussi bien au niveau du bâti, des occupations du sol, que de la propreté selon leur orientation : vers le quartier des Batignolles ou vers les Epinettes. Nous nous sommes alors interrogées sur le rôle de cette avenue. En effet, cette dernière, à première vue, semble plus être une séparation entre un quartier qui se dynamise par l'arrivée de la ZAC et un quartier plus populaire avec un bâti plus dégradé. La presse parle de « bobos » dans le quartier des Batignolles ⁵. Le quartier des Epinettes nous semblait donc particulièrement intéressant à étudier du point de vue de sa composition sociale en se concentrant sur le rôle de l'avenue de Clichy dans la différenciation de l'espace.

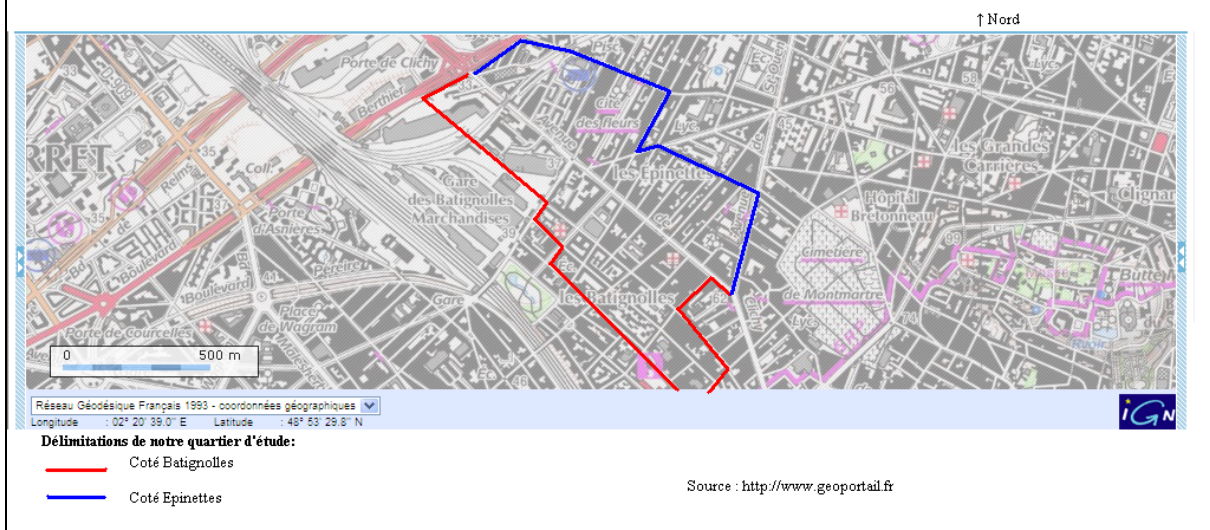
² Le Point, 11/11/10, *Ceux qui possèdent le 17^{ème}*, page III

³ Le Point, op. cit., page III

⁴ Brigitte Kuster, maire du XVII^{ème}, in Le Point, op. cit., page III

⁵ Le Point, op. cit., page XIV

Localisation et délimitations de notre quartier d'étude :



Carte n°1 : Plan de localisation et de délimitation de notre quartier d'étude

Il convient alors de réfléchir à l'influence de l'avenue de Clichy dans l'implantation de la population afin de savoir si elle s'impose comme une frontière à l'embourgeoisement ou si elle est une frontière percée (l'embourgeoisement se prolonge aussi du côté Nord). Ces deux positions nous ont conduites à délimiter un périmètre de quelques iris sur lesquels nous allons concentrer notre étude. Comme il s'agit de déterminer le rôle de l'avenue de Clichy, nous avons choisi de prendre les iris limitrophes à cet axe qui appartiennent au quartier des Epinettes. Néanmoins, pour permettre une meilleure analyse nous avons également décidé d'intégrer quelques iris du quartier des Batignolles, considérés comme embourgeoisés, afin de voir si les iris des Epinettes contigus à celles-ci se rapprochent du profil des Epinettes ou justement s'ils semblent plus proches du profil des Batignolles. Ce sont les iris 6801, 6803, 6805, 6807, 6812, 6813 pour le quartier des Epinettes (en bleu) et les iris 6802, 6806, 6707, 6704, 6713 pour le quartier des Batignolles (en rouge).

Ainsi, dans la première partie de ce dossier nous verrons que l'histoire urbaine de ces deux quartiers a influencé la forme actuelle du bâti et celle du parcellaire. Puis, dans une deuxième partie nous pourrons remarquer le rôle de l'avenue de Clichy qui différencie nettement le quartier des Epinettes et celui des Batignolles socialement et économiquement. Enfin, les habitants du XVII^{ème} arrondissement et plus particulièrement des Epinettes portent un grand intérêt à ce quartier et à travers leurs pratiques ainsi que la représentation qu'ils en ont, nous pouvons voir son originalité : un quartier à deux visages.

1. Le visage du quartier des Epinettes a été modelé au fur et à mesure de son histoire et la trame urbaine ainsi que le bâti en sont les témoins aujourd'hui.

a. L'histoire urbaine des quartiers des Batignolles et des Epinettes

L'avenue de Clichy est souvent citée par les habitants du quartier du XVII^{ème} comme une des plus anciennes voies de Paris empruntées par les Romains.

Le XVII^{ème} arrondissement a une longue histoire que l'on peut faire remonter jusqu'au Moyen Age. Nous savons que des souverains mérovingiens possédaient une résidence royale à Clippiacium qui est l'ancien nom de Clichy⁶. Si la forêt qui entoure Paris commence à être défrichée avec l'augmentation des terres cultivées, le futur arrondissement est resté pendant des siècles un espace rural. En effet, ces terres vont être les grands terrains de chasse des rois de France qui y installeront même une réserve pour favoriser la reproduction du gibier. Cependant, deux hameaux se forment autour de leur château respectif Terne et Monceau. Si l'histoire de l'ouest du XVII^{ème} est bien connue, celle de l'est reste encore floue. L'origine du mot Batignolles peut venir de « batifolium » qui signifie moulin à vent ou encore de « bastidiolle » qui veut dire petite maison de campagne. Les Epinettes ne sont qu'un simple lieu dit qui fait partie des Batignolles. Il faut attendre le XVIII^{ème} siècle pour que les deux hameaux se développent. Signe fort de leur évolution et de leur rapprochement à la ville, le mur des fermiers généraux construit par N. Ledoux qui n'était autre que l'enceinte de l'octroi, englobe ces deux villages et marque la limite entre Paris et ce qui allait constituer le XVII^{ème} arrondissement jusqu'en 1860. Les vestiges des sept barrières qui jalonnaient le mur sont présents dans l'arrondissement, notamment celui de la barrière de la Réforme que l'on peut voir au coin de la rue de Rome et du boulevard des Batignolles. Ces murs serviront à la défense de Paris contre les troupes prussiennes, russes et autrichiennes. Le futur arrondissement rentrera dans l'histoire avec une résistance héroïque le 30 mars 1814. Un monument érigé place de Clichy conserve le souvenir de cette journée.



Photographie n°2 : La Défense de la barrière de Clichy en 1814, Horace Vernet (1789-1863)⁷.

L'arrondissement connaît un essor important sous la Restauration où les maisons secondaires se multiplient pour les petits rentiers et bourgeois parisiens. Le quartier qui était

⁶ F. Bousquet, (2000), *Mémoire des rues, Paris 17^e arrondissement 1900-1940*, Parimagine

⁷ Roger-Viollet, in www.parisenimages.fr

essentiellement agricole jusqu'alors devient la cible des spéculateurs et des constructeurs fonciers qui achètent des terrains à très bas prix, construisent des maisons de campagnes et les revendent aussitôt, ce qui donne au futur arrondissement son caractère de village urbain. Une identité commune pousse les deux villages Monceau et Batignolles à demander leur autonomie par rapport à la commune de Clichy et c'est en 1830 que Charles X dans une ordonnance constitue la commune Batignolles Monceau. La création en 1847 de la première mairie symbolise l'essor démographique et le dynamisme économique et social du nouveau quartier. Ainsi le développement de la commune se fait à un rythme exponentiel. Si en 1842, on dénombre environ 14 000 habitants en 1860 ce sont 65 000 personnes⁸ qui peuplent la commune. Ce développement s'accompagne d'une augmentation des prix fonciers et immobiliers et de nombreux parisiens sont attirés par ce quartier où les voies sont améliorées et les égouts aménagés dès les années 1850. Ils se font appeler les « Batignollais » et se sont avant tout des petits rentiers, des instituteurs, fonctionnaires ou anciens militaires. Les fortifications de Thiers fixent de façon durable les limites Nord du futur arrondissement pendant un siècle. On trouve des vestiges des fortifications aux 44 et 45 boulevard Berthier. L'ouvrage bastionné englobe la commune Batignolles Monceau sans que celle-ci soit rattachée à Paris.

Mais l'élément déterminant dans l'avenir de la commune va être l'avènement du chemin de fer en France. Émile et Isaac Pereire construisent la première ligne de chemin de fer place de l'Europe. Le 25 août 1837 le premier train de voyageurs circulait entre place de l'Europe et le Pecq⁹.



Photographie n°3 : La tranchée des Batignolles dans les années 1850¹⁰

De nombreuses entreprises s'installent dans le futur XVII^{ème} et une population ouvrière afflue notamment aux Épinettes. En 1852, la construction de la ligne d'Auteuil qui relie le pont Cardinet à la Porte Maillot s'accompagne de l'industrialisation du quartier. De nombreuses usines, ateliers s'y installent, notamment les ateliers Gouin qui possèdent un espace important entre l'avenue de Clichy, la rue Level et la rue de la Jonquière. Si le chemin de fer a favorisé l'essor du quartier il a mis en place une scission brutale qui est encore à l'œuvre aujourd'hui

⁸ P.Wachenheim, 2000, *Le 17^e arrondissement, itinéraire d'histoire et d'architecture*, Action artistique de la ville de Paris

⁹ www.didierfavre.com/Batignolles-Paris_17eme.htm

¹⁰ www.didierfavre.com/Batignolles-Paris_17eme.htm

socialement et géographiquement. Ainsi ces kilomètres de rails nuisent encore à l'unité géographique du quartier.

L'urbanisation de ce quartier encore récemment campagnard pousse le conseil municipal de Paris à le prendre en compte lors de l'extension des limites de la capitale voté le 7 mars 1859¹¹. Ainsi le 1^{er} janvier 1860 la commune Batignolles Monceau forme avec les Ternes et une partie de la commune de Neuilly, le XVII^{ème} arrondissement celui-ci est scindé en trois quartiers que l'on retrouve aujourd'hui : Monceau, Batignolles et les Epinettes. Le quartier des Epinettes a été pendant longtemps un simple lieu dit et il voit son histoire se confondre avec celle des Batignolles jusqu'en 1860 lorsque les Epinettes forment le 68^{ème} quartier de Paris. Son origine tout comme celle des Batignolles est assez vague. Son nom proviendrait du diminutif « épines » pour rappeler les terres incultes qui s'y trouvaient ou encore épinette serait un cépage de pinot blanc¹² ce qui attesterait la présence ancienne de vignes sur cette colline.

Si en 1870 le quartier des Batignolles est dévasté par la violence de la « Semaine Sanglante » lors de la Commune, le quartier des Epinettes n'a été que peu touché. Ce dernier connaît une notoriété assez forte avec l'installation d'un grand nombre d'employés de la future SNCF et RATP et de nombreux artisans. Les Epinettes sont un quartier où les classes populaires côtoient la classe moyenne. Quelques impasses constituent des enclaves bourgeoises telles que la Cité des Fleurs entre l'avenue de Clichy et la rue de la Jonquière. Ainsi dès 1847, deux propriétaires L'Henry et Bacqueville s'associent ouvrant la voie et constituant des lots pour offrir un espace fermé, charmant et boisé avec un règlement très strict quant aux façades, jardins, hauteurs et grilles. Cependant les Epinettes conservent encore aujourd'hui un côté faubourien.

Le XX^{ème} siècle voit les quartiers des Epinettes et des Batignolles se développer toujours plus, les Epinettes gardant une certaine mixité sociale avec beaucoup d'artisans (plombiers et chauffagistes qui s'y étaient installés avec les grands travaux d'Hausmann), d'employés et d'ouvriers spécialisés dans les chemins de fer. Dans les années 1958, le périphérique est tracé sur l'espace de la zone non aedificandi des fortifications de Thiers créant un axe de circulation déterminant pour le développement de l'arrondissement.

Mais aujourd'hui encore, le XVII^{ème} arrondissement fait l'objet de toutes les attentions avec le grand projet de la zone d'aménagement concertée Clichy Batignolles qui s'étend sur 50 hectares au nord de l'arrondissement sur l'emprise ferroviaire des Batignolles. Ces terrains constituant les dernières réserves foncières de grandes importances, le projet est l'un des plus grands engagés dans la capitale. En 2002, le Conseil de Paris a voté les objectifs de ce programme d'aménagement qui consistait en la création d'un grand parc urbain (le parc Martin Luther King), d'un nouveau quartier socialement et fonctionnellement mixte avec des bureaux, logements, activités commerciales et équipements publics de proximité. Il doit relier les Épinettes et la plaine Monceau ainsi que supprimer certaines coupures existantes avec le raccordement de la petite ceinture et des communes limitrophes. Le nouveau quartier des Batignolles verra à terme la construction de plus de 3 500 logements de bureaux et

¹¹ S. Granboulan, (1987), *Vie et histoire du 17^e arrondissement*, Hervas

¹² P. Wachenheim, op. cit.

d'équipements autour d'un parc paysager de 10 hectares (voir annexes). Ce grand projet pose véritablement la question du devenir des Epinettes du point de vue social et économique.

b. L'analyse du bâti et du parcellaire permet de rendre compte des disparités des îlots de par et d'autre de l'avenue de Clichy.

Le quartier des Epinettes :

Le XVII^{ème} arrondissement est décrit dans le PLU de Paris comme un quartier périphérique. Il y a peu d'équipements (notamment culturels, scolaires et espaces verts¹³). Le quartier des Epinette fut loti en 1860¹⁴.

Les Epinettes ont quatorze écoles maternelles et primaires. Celles-ci sont assez bien réparties sur le territoire et les iris étudiés en sont pourvues. La répartition est assez équilibrée. Il y a également trois collèges qui ne sont pas compris dans la zone étudiée mais au-delà de la rue Guy Môquet. Les lycées sont au nombre de cinq (aussi bien lycées technique, que polyvalent et professionnel). Ils sont du côté de l'avenue Bessières ou avenue de Saint Ouen ce qui montre que la répartition des équipements scolaires du secondaire n'est pas équilibrée dans la zone étudiée et même au niveau du quartier des Epinettes. Il n'y pas de jardin ni de parc mais des squares. Quant aux équipements sportifs, ils sont présents aux Epinettes mais pas dans la zone que nous étudions. Au niveau du quartier, les équipements font défaut et leur répartition n'est pas assez équilibrée. Néanmoins, l'avenue de Clichy ne semble pas constituée une limite entre zone équipée et zone non-équipée.

Le bâti :

Le quartier des Epinettes conserve des aspects campagnards jusqu'en 1860. Les grands axes sont lotis rapidement de maisons bourgeoises individuelles avec un étage noble et un balcon, d'hôtels particuliers, d'immeubles d'architecture classique. Cependant, il s'agit surtout d'un quartier d'habitations ouvrières. En outre, l'installation des usines va être l'occasion de véritables « manifestes de l'architecture de l'époque ¹⁵ » avec des briques et des décorations. A la fin du XIX^{ème} siècle, il reste des terrains constructibles et des immeubles avec des façades travaillées émergent : cela contribue à attirer la bourgeoisie. Au début du XX^{ème} siècle, on remarque que les éléments en bois telles que les portes sont peu à peu remplacées par le fer¹⁶. Les immeubles dans le quartier n'ont pas une hauteur très importante, par exemple rue des Apennins, car les terrains sont fragiles à cause des carrières. Ce quartier est marqué par l'essor de l'industrie et conserve dans le même temps des aspects de faubourg.

Les immeubles vont également se développer durant les années 1930. Ils sont reconnaissables par leur absence de décorations sur les façades comme dans la rue des Apennins.

Les immeubles situés dans les rues perpendiculaires à l'avenue de Clichy (au Nord) sont assez dégradés aux alentours de cette avenue. Les trottoirs sont assez petits et peu praticables : dès que l'on croise des passants il nous faut descendre sur la chaussée. Les poubelles sont souvent par terre. Nous avons remonté la rue Guy Môquet et nous nous sommes intéressées à l'évolution du bâti. Les immeubles ont pour la majorité quatre ou cinq étages. Ils sont assez détériorés. Les commerces sont assez petits et plutôt populaires.

¹³ PLU de Paris, rapport de présentation, Le cadre de vie et l'environnement quotidien, pages 72 et 75

¹⁴ site de la mairie du 17^{ème}, histoire des quartiers

¹⁵ Dépliant d'exposition d'architecture, circuit des Epinettes, samedi 20 septembre 2008, page 1

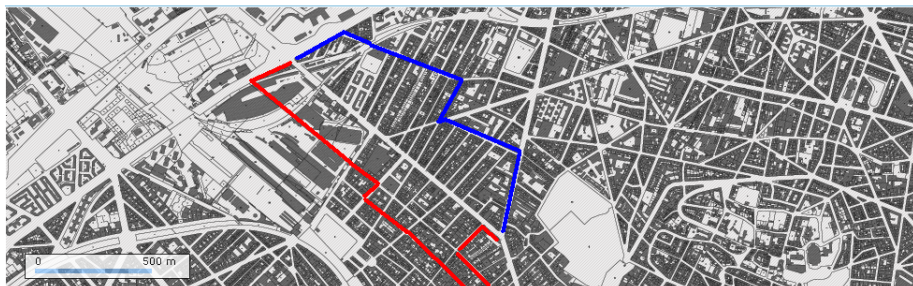
¹⁶ Dépliant d'exposition d'architecture, op. cit. , page 2

Néanmoins, à partir de la rue des Moines, on remarque que les trottoirs s'agrandissent, les poubelles sont plus présentes (et les habitants font le tri), il y a même des arbres devant certains immeubles. En outre, les façades sont plus travaillées. Nous avons également remarqué une petite impasse (qui part de la rue Guy Môquet) avec en bout des immeubles présentant des façades sculptées et ornées de décorations. De plus, un jardin les préserve un peu plus des bruits et des passants. Ainsi, plus nous nous approchons de la place Guy Môquet, plus le bâti est préservé et attrayant. Les commerces subissent également la même évolution, les restaurants sont plus chics.

L'analyse du parcellaire :

De manière générale les îlots auxquels nous avons affaire ne sont pas les mêmes selon leur disposition de par et d'autre de l'avenue de Clichy. En effet, les îlots situés au Nord de l'avenue de Clichy sont beaucoup plus réguliers, allongés et de forme rectangulaire pour la plupart, à l'exception des îlots de l'iris 6801 dans l'angle de La Fourche. Les parcelles sont plutôt laniérées de ce côté-ci de l'avenue. Elles sont également plus régulières. Néanmoins, des parcelles font exception au Nord de l'avenue de Clichy, il s'agit de celles de la Cité des Fleurs. En effet, elles constituent un îlot dans leur îlot car les maisons qu'elles accueillent appartiennent à des personnes aisées. Une grille empêche les passants de traverser à toute heure cette ruelle. Les maisons ont toutes un jardin ce qui explique qu'il y ait moins de surface bâtie sur ces parcelles.

Parcelles cadastrales de notre quartier d'étude : vue d'ensemble



Délimitation de notre périmètre d'étude

Source : <http://geoportail.fr>

— Côté Batignolles
— Côté Epinettes

Carte n°2 : Parcelles cadastrales de notre quartier d'étude

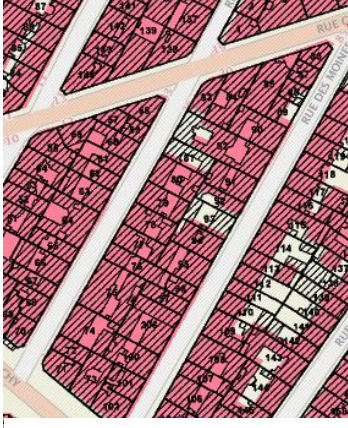
Au Sud de l'avenue, on remarque que les îlots sont plus petits. Les parcelles, quant à elles, sont réparties de manière moins organisée que dans les îlots précédents. Les petites parcelles côtoient les grandes dans un même îlot, ce qui différencie d'autant plus le Nord et le Sud de l'avenue. On remarque même la présence d'un îlot sur impasse dans la continuité de la rue Clairaut, au-delà de la rue Lemercier.

De manière générale, nous pouvons dire que le parcellaire varie selon sa position face à l'avenue de Clichy. Néanmoins, il est intéressant de regarder plus précisément une rue. Ainsi, nous nous sommes intéressées à la rue des Moines. Cette dernière fait l'objet d'un alignement commercial dans le PLU de Paris¹⁷ : elle appartient au linéaire commercial de la

¹⁷ PLU de Paris, rapport de présentation, op. cit., page 64

capitale¹⁸. Néanmoins, c'est surtout parce qu'elle est coupée par l'avenue de Clichy que nous nous attacherons à l'étudier. Il s'agit ainsi de voir si l'avenue constitue une rupture ou non pour la forme, la place du bâti, des îlots et des parcelles.

Le premier îlot étudié est délimité par la rue des Moines, la rue Guy Môquet (au Nord), la rue des Apennins et l'avenue de Clichy. Il appartient à l'iris 6805.



Carte n°3. Le parcellaire du côté Batignolles

La rue des Moines existait déjà en 1830 avant l'annexion de la commune Batignolles-Monceau à Paris¹⁹. Son tracé était déjà à peu près similaire à celui d'aujourd'hui. En revanche, la rue des Apennins n'apparaît pas sur la carte²⁰. A cette époque, le bâti était réellement peu dense et cette commune accueillait, au regard de la carte, plus de grandes parcelles non bâties que de bâtiments. Contrairement à aujourd'hui, les « vides » étaient plus importants que les « pleins » montrant ainsi la faible urbanisation de la commune.

Néanmoins, à la fin du XIX^{ème} siècle, le quartier est transformé²¹ et nous retrouvons alors la forme actuelle de l'îlot et des parcelles²² : la rue des Apennins a été percée. Nous remarquons alors un bâti plutôt dense avec de nombreuses parcelles, régulières et de petite taille. Cette densification a du être progressive suite à l'annexion de la commune à Paris mais organisée avec le percement de la rue et le remaniement des parcelles. Cet îlot a, aujourd'hui, une dominante : l'habitat. En effet, il y a plus de quatre habitants pour un emploi dans ce quartier²³, malgré la présence de commerces en rez-de-chaussée. Cet îlot fermé est éclaté²⁴ et de forme géométrique (rectangulaire) ce qui implique une action réfléchie est déterminé par la présence d'axes structurants à côté : l'avenue de Clichy et la rue Guy Môquet. Des stations de métro ont été installées ultérieurement pour renforcer l'action de ces tracés : la station Guy Môquet en 1911, les stations Brochant et la Fourche en 1912. Cet îlot a, ainsi, été mis en pièce par des opérations urbaines dans les années 1860, au moment des travaux d'Hausmann.

La majorité des parcelles est bâtie mais il convient de remarquer que le cœur des parcelles est souvent non bâti. Il y a donc une occupation partielle sur les parcelles concernées : ces espaces interstitiels accueillent probablement des cours. Toutes les parcelles sont de forme géométrique (rectangulaire) à l'exception de la parcelle à l'angle de l'avenue de Clichy et de la rue des Apennins. Les parcelles du centre de l'îlot sont en lanière. En outre, les parcelles ont majoritairement le même alignement (sauf la parcelle 113). Dix parcelles sont signalées pour leur intérêt patrimonial, architectural ou paysager²⁵. De plus, il y a des servitudes spécifiques quant à la hauteur du bâti des parcelles. Les bâtiments donnant sur la rue Guy Môquet sont limités à 15 mètres et l'on remarque que la hauteur maximale des parcelles donnant sur l'avenue de Clichy est de 18 mètres²⁶. En outre, les bâtiments qui sont

¹⁸ PLU de Paris, rapport de présentation, op. cit., figure 45 alignement commercial

¹⁹ Archives numérisées de Paris, cadastre révisé des communes annexées (1830-1850), côte ATLAS/95/1

²⁰ Voir annexe documents graphiques n°1

²¹ Voir annexe documents graphiques n°2

²² Archives numérisées de Paris, plan parcellaire municipal (fin XIX), 115^{ème} feuille, côte PP/11977/C

²³ PLU de Paris, op. cit., diagnostic, carte habitat et emploi, figure 29

²⁴ PLU de Paris, op. cit., diagnostic, carte de comparaison entre le plan de Paris de 1999 et les plans parcellaires de la première moitié du XX^{ème} siècle

²⁵ PLU de Paris, atlas général

²⁶ PLU de Paris, atlas général

sur cette avenue sont tous réglementés de la même manière pour permettre d'homogénéiser le quartier, de créer une certaine continuité (comme ce qui se réalisait de manière générale à Paris au moment de la restructuration du quartier).

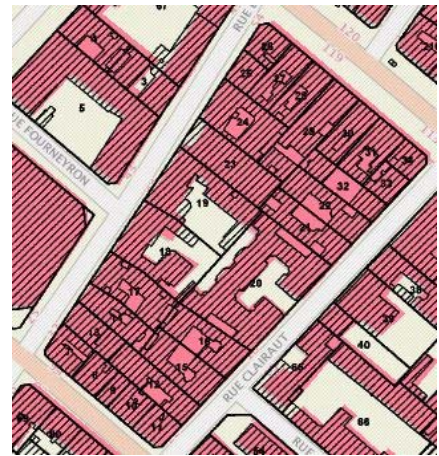
L'îlot étudié pour la seconde partie de la rue des Moines, de l'autre côté de l'avenue de Clichy, est, quant à lui, délimité par la rue des Moines, l'avenue de Clichy (au Nord), la rue Clairaut et la rue Lemercier. Il appartient à l'iris 6802.

En 1830, les deux rues étaient déjà présentes²⁷ : leur tracé est conforme à celui d'aujourd'hui. Le bâti y était peu dense. Le plan de Paris de la fin du XIX^{ème} siècle montre le lotissement du quartier²⁸. Sur ce point, les deux îlots sont identiques, tout comme pour la limitation des hauteurs du bâti situé sur l'avenue de Clichy à 18 mètres, comme nous l'avions dit précédemment. Néanmoins, une différence est à noter si l'on regarde la forme de l'îlot. Le second îlot est plus petit et sa forme est moins rectangulaire.

En outre, si l'on s'attache à la taille des parcelles, les différences sont flagrantes : si les premières parcelles étaient régulières et resserrées, celles-ci sont plutôt lâches et de taille variable surtout au centre de l'îlot. La composition des parcelles semblent moins organisée que pour l'îlot précédent.

Les parcelles donnant sur l'avenue de Clichy sont plus resserrées et massées tout comme celles situées sur la rue Lemercier. La majorité d'entre elles représentent un intérêt patrimonial, architectural, ou paysager²⁹ (seules trois parcelles font exception). Par ailleurs, cet îlot accueille, au total, treize parcelles qui présentent cet intérêt. On remarque également que les parcelles en milieu d'îlot sont plus grandes. En outre, les parcelles les plus grandes ne sont pas entièrement bâties et laissent place à de vastes cours en cœur d'îlot qui sont plus importantes que pour celles de l'îlot précédent. L'une de ces parcelles a un cœur d'îlot accessible depuis la rue Clairaut : elle est sur impasse en passage. Les parcelles sont composées d'un bâtiment principal et peu d'entre elles ont des bâtiments annexes. L'alignement est régulier sauf pour une parcelle qui est en retrait d'alignement. La composition des parcelles est organisée.

On remarque ainsi que l'avenue de Clichy marque non pas une rupture, le terme est trop fort, mais bien une différence entre les deux îlots étudiés.



Carte n°4, Parcelle côté Epinettes¹

²⁷ Voir annexe documents graphiques n°1

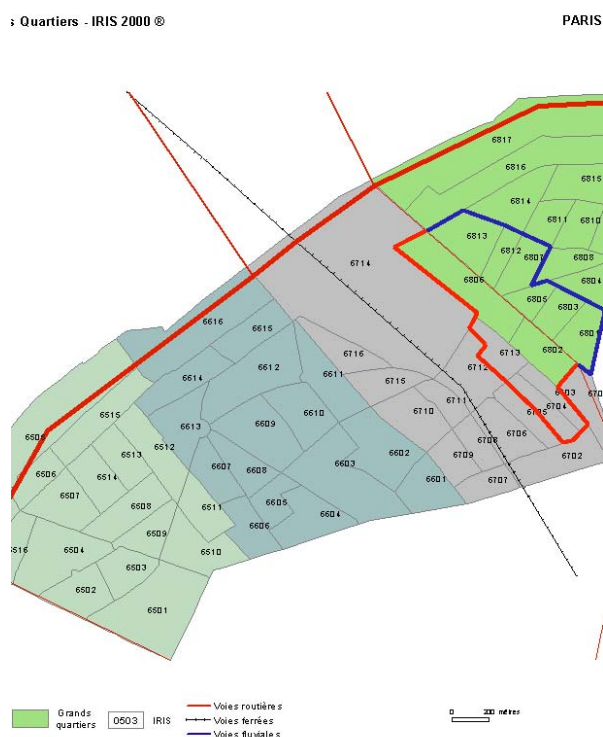
²⁸ Voir annexe documents graphiques n°3

²⁹ PLU de Paris, op. cit.

2. L'avenue de Clichy, frontière à l'embourgeoisement du quartier qui marque une rupture sociale et économique :

Afin d'analyser statistiquement les divergences entre le quartier des Epinettes et celui des Batignolles, nous allons étudier le recensement réalisé par l'INSEE en 2006. Nous avons choisi onze Iris de part et d'autre de l'avenue de Clichy.

Sur cette carte nous pouvons voir apparaître le périmètre des iris étudiés ainsi que les quatre quartiers du XVII^{ème} arrondissement dont les Batignolles et les Epinettes à l'Est :



Carte n°5 : Délimitation des Iris du XVII^{ème} arrondissement par l'INSEE³⁰

D'ouest en est (suivant les couleurs) : Quartier Terne, Quartier Plaine Monceau, Quartier Batignolles, Quartier Epinettes.

Dans notre hypothèse la délimitation des deux quartiers n'est pas la même que celle définie par l'INSEE. En effet, nous pensons que l'avenue de Clichy constitue une sorte de frontière entre les deux quartiers comme cela est figuré sur le schéma avec la couleur bleu pour le quartier des Epinettes et la couleur rouge pour le quartier des Batignolles. Dans ce sens, les Iris 6802 et 6806 seront analysés comme appartenant aux Batignolles (alors que l'INSEE les classe dans les Epinettes).

Afin d'analyser les différences socio-économiques dans ces deux quartiers, notre étude portera sur une comparaison de la structure démographique, des stratégies résidentielles et enfin de la structure socio-économique des différents Iris.

³⁰ <http://www.insee.fr>

a. L'avenue de Clichy, une frontière démographique :

Le recensement de 2007 fait passer la population du XVII^{ème} arrondissement à 164 673 habitants, ce qui représente 7,5% de la population parisienne. Avec une densité de population de 29 042,8 habitants au km², l'arrondissement est bien supérieur à la moyenne parisienne (20 806,7 habitants/km²). Néanmoins, la croissance y est moins importante notamment à cause du solde migratoire négatif.

Le XVII^{ème} arrondissement est marqué par une population plutôt conforme à celle de l'ensemble parisien :

Tableau n°1 : Structure par âge : Comparaison entre Paris et le XVII^{ème} arrondissement³¹

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	Plus de 75 ans
France (2007)	18,5%	18,98%	20,8%	20,27%	13,06%	8,39%
Paris (2007)	14,32%	23,67%	24,06%	18,9%	11,61%	7,43%
XVII ^{ème} arrondissement (2007)	15,01%	22,89%	24,52%	18,4%	11,32%	7,85%
Quartier d'étude (2006)	14,61%	25,3%	29,39%	16,11%	9,19%	5,4%
Les Epinettes (2006)	13,8%	27,43%	28,94%	16,21%	8,93%	4,69%
Les Batignolles (2006)	15,58%	22,74%	29,94%	16%	9,49%	6,26%

La population est plutôt jeune, dans les deux ensembles géographiques parisiens, avec plus de 47% de la population située entre 15 et 45 ans, alors que la moyenne nationale est de moins de 40%. Paris est un territoire attractif pour les jeunes actifs sans enfant qui souhaitent se localiser près du bassin d'emploi et qui n'ont pas besoin de vastes logements. En effet, le parc immobilier parisien est connu pour ses prix du mètre carré très élevés et ses logements assez étroits (moins de 10% des logements disposent de 5 pièces ou plus contre plus de 30% sur l'ensemble du territoire).

La population de notre ensemble d'étude est plus jeune que la moyenne parisienne, la catégorie des 15-45 ans y représente près de 55% de la population totale.

Les populations du quartier des Epinettes sont en moyenne plus jeunes que celles des Batignolles : avec une moyenne de 41,23% de la population de moins de 29 ans contre 38,32% aux Batignolles. Les jeunes adultes de 15 à 29 ans sont fortement surreprésentés aux Epinettes. Nous pouvons penser que cette catégorie représente des jeunes actifs qui recherchent des logements bon marché dans ce quartier plus populaire. En effet, vu leur position spécifique dans le cycle de vie, rémunération sur le marché de l'emploi des jeunes actifs est relativement modérée.³²

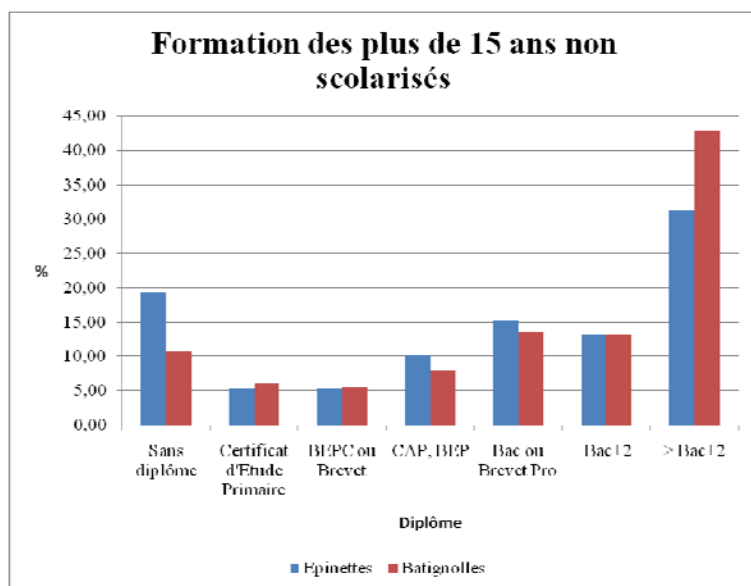
La proportion d'enfant est plus importante aux Batignolles avec près de deux points de pourcentage de plus. Les familles y sont plus nombreuses (42,5% des ménages sont des familles aux Batignolles et 41% de ceux-ci représentent des couples avec enfant(s), contre 38% aux Epinettes, dont 37% des couples avec enfants).

Parallèlement, la proportion de personnes âgées, de plus de 60 ans, est plus importante dans le quartier des Batignolles (2,13 points de pourcentage de plus). Ces catégories âgées sont celles qui bénéficient de la plus grande épargne et la proportion de propriétaires est surreprésentée

³¹ <http://www.statistiques-locales.insee.fr>

³² Voir annexe Analyse Sociodémographique

dans cette classe d'âge. Nous pouvons émettre l'hypothèse que ces catégories disposent de plus de ressources que les plus jeunes pour habiter dans un quartier plus aisé.



Graphique n°1, Formation des plus de 15 ans non scolarisés

Afin d'analyser les divergences sociales d'un quartier à l'autre, il convient d'établir une analyse de la formation. Nous savons que les personnes ayant fait des études supérieures sont très souvent surreprésentées dans les milieux aisés. Les études supposent d'avoir un capital financier assez important. De plus, les étudiants ne sont pas rémunérés et doivent faire face aux coûts de la vie. Dans ce sens, il est intéressant d'analyser les diplômes obtenus par les habitants âgés de plus de 15 ans, non

scolarisés.

Les contrastes entre les deux quartiers sont nombreux. Les résidents sans diplôme sont surreprésentés dans le quartier des Epinettes (19,3% contre 10,8% aux Batignolles) alors qu'aux Batignolles, les habitants possédant un diplôme supérieur à Bac +2 est importante (42,7% contre 31,18% aux Epinettes). Cela peut être la conséquence de l'histoire des Epinettes, qui au XIX^{ème} siècle a accueilli une part importante d'ouvriers et d'artisans.

Origines et Nationalités		
	Epinettes	Batignolles
Français	77,24%	87,78%
Etrangers	22,76%	12,22%
Immigrés	25,82%	16,26%

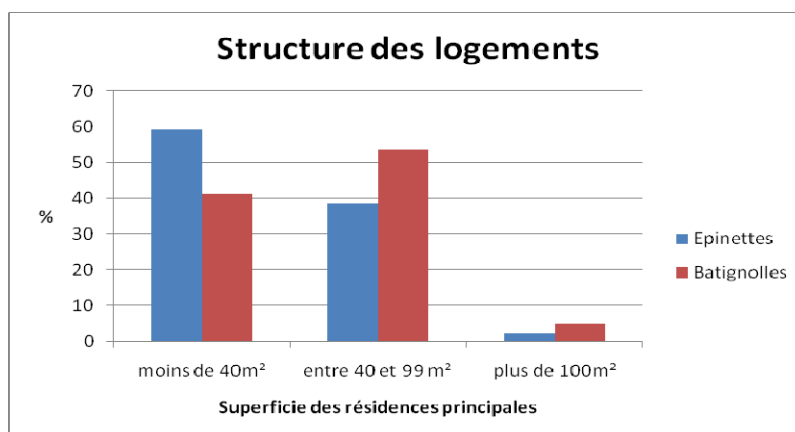
Tableau n°2, Origines et nationalités

Enfin, les origines et les nationalités des habitants indiquent parfois de certaines spécificités des populations : nous savons que la proportion d'étrangers est souvent corrélée avec les Catégories Socioprofessionnelles peu qualifiées et les ménages les plus pauvres. La part de résidents de nationalité française est plus importante dans le quartier des Batignolles. Parallèlement les étrangers et les immigrés sont surreprésentés aux Epinettes³³. La fracture est nette de part et d'autre de l'avenue de Clichy, pour tous les IRIS de ces deux ensembles.

³³ « **Immigré** : Selon la définition adoptée par le Haut Conseil à l'Intégration, un immigré est une personne née étrangère à l'étranger et résidant en France. Les personnes nées françaises à l'étranger et vivant en France ne sont donc pas comptabilisées. À l'inverse, certains immigrés ont pu devenir français, les autres restants étrangers. Les populations étrangère et immigrée ne se confondent pas : un immigré n'est pas nécessairement étranger et réciproquement, certains étrangers sont nés en France (essentiellement des mineurs). La qualité d'immigré est permanente : un individu continue à appartenir à la population immigrée même s'il devient français par acquisition. C'est le pays de naissance, et non la nationalité à la naissance, qui définit l'origine géographique d'un immigré. » <http://www.insee.fr>.

Pour conclure, les deux quartiers sont marqués par de fortes divergences sociodémographiques de part et d'autre de l'avenue de Clichy. Ces résultats confirment notre hypothèse de gentrification dans le quartier des Batignolles avec un modèle d'habitants jeunes et qualifiés. En effet, le processus d'embourgeoisement est généralement réalisé par de jeunes cadres.

b. Le parc immobilier, facteur explicatif de la répartition sociale ?



Graphique n°2 : Structure des logements

Notre quartier d'étude se situe dans la partie la plus populaire du XVII^{ème} arrondissement. Cela peut s'expliquer par son histoire ouvrière mais aussi par l'offre résidentielle. Les constructions y ont été réalisées en grande partie avant les années 1950 (pour une moyenne de 81,86%, contre 75% dans le XVII^{ème} arrondissement). De plus, les logements y sont plus petits avec près de 63% des logements constitués de deux pièces ou moins contre une moyenne de 53% sur l'ensemble de l'arrondissement (Voir annexe Analyse sociodémographique).

Au sein même de notre quartier, des disparités sont visibles entre nos deux ensembles : aux Batignolles, les logements sont en moyenne plus grands qu'aux Epinettes. Cela peut être un facteur explicatif de la taille des ménages et de la surreprésentation des familles avec enfants dans cet espace. Nous devons noter néanmoins la particularité de l'IRIS 6813, au nord du quartier côté Epinettes – délimité par l'avenue de Clichy, le boulevard Bessières, la rue de la Jonquière et la rue Emile Level. Près de 65% des logements y ont une superficie de plus de 40m² contre 40,1% dans le reste du quartier. Il faut noter, la corrélation, dans cet iris avec la proportion la plus importante de logement HLM (57,1% alors que dans le quartier considéré la moyenne est de 8,5%). Nous savons que ce parc de logement est généralement illustré par des superficies résidentielles importantes.

Tableau n°3, Statut des résidences principales

	Statut des résidences principales			
	% occupée par propriétaires	% occupée par locataires	% HLM loué vide	% occupée gratuitement
Epinettes	29,20	67,31	11,58	3,50
Batignolles	37,79	56,75	4,88	5,45

Notre hypothèse de frontière entre les deux ensembles semble se vérifier grâce aux statuts des résidences principales. Les propriétaires sont surreprésentés aux Batignolles. Cette caractéristique est un marqueur de la présence de catégories plus aisées. Parallèlement, les locataires et notamment de logements HLM sont plus nombreux aux Epinettes.

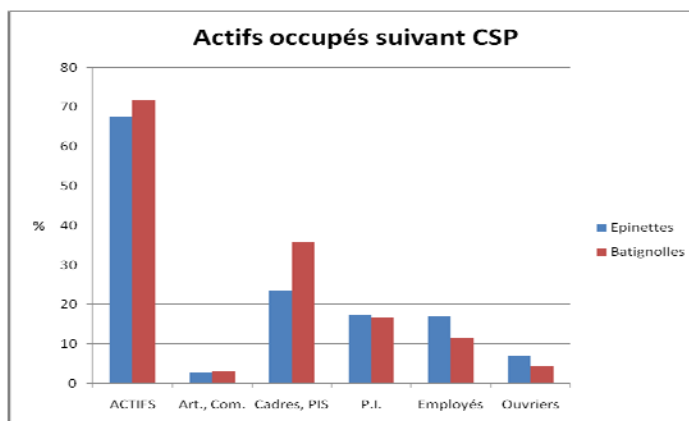
c. Les disparités socio-économiques :

Les disparités sociales s'établissent grâce aux proportions de cadres et d'ouvriers dans un quartier. Mais pas seulement, le taux de chômage et la nature du contrat de travail sont de plus en plus des facteurs de la condition économique des ménages. Le XVII^{ème} arrondissement est assez riche à l'échelle de Paris avec 68,8% de foyers fiscaux imposés contre 65,7% sur l'ensemble parisien³⁴.

Néanmoins, nous savons que le XVII^{ème} arrondissement est marqué par ces disparités territoriales entre les quartiers aisés du « *triangle d'or* »³⁵ et le quartier de notre étude, beaucoup plus populaire.

Dans notre quartier de référence, les actifs occupés sont moins représentés que dans l'ensemble du XVII^{ème} arrondissement (69,45% contre 77,1% sur l'ensemble des habitants en âge de travailler – 15-64 ans). Nous notons, qu'ils sont plus importants en moyenne du côté des Batignolles.

Afin de répondre à notre raisonnement sur l'embourgeoisement, l'étude de la part des cadres, des ouvriers et des employés dans la population des deux quartiers considérés est essentielle.

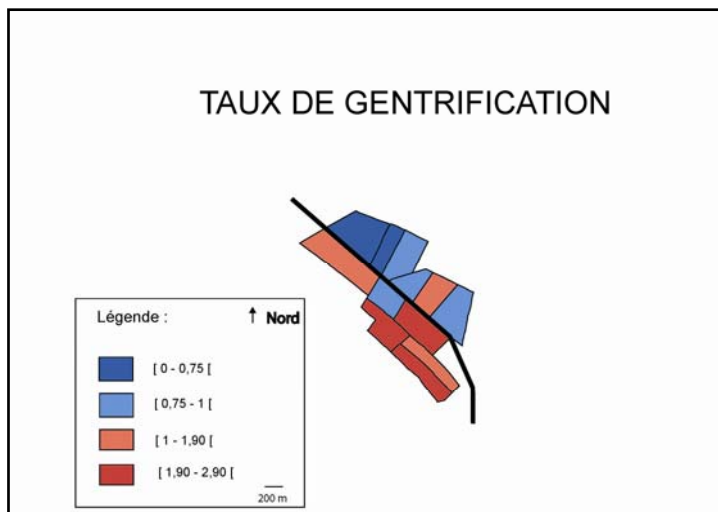


Graphique n°4, Actifs occupés suivant CSP

Nous notons, en moyenne, une forte disparité avec un taux de cadres de 35,9% du côté des Batignolles et 12,2 points de pourcentage de moins du côté des Epinettes avec 23,7% de cadres et professions intermédiaires supérieures sur l'ensemble des actifs occupés. Parallèlement, les employés et les ouvriers sont surreprésentés aux Epinettes. La part des professions intermédiaires est équivalente d'un côté et de l'autre de l'avenue de Clichy.

³⁴ Nous pouvons noter également que le 18^{ème} (arrondissement voisin) a une proportion de moins de 59% foyers fiscaux imposés.

³⁵ Expression utilisée pour désigner le quartier entre Courcelles, Wagram et Villiers (Source : Le Point).



Carte n°6 : Taux de gentrification

Le taux de gentrification correspond au nombre de cadre rapporté aux nombres d'ouvriers et d'employés. Cela permet d'établir un coefficient qui indique l'appropriation des catégories socioprofessionnelles supérieures sur le territoire. La frontière est pratiquement nette entre nos deux ensembles. Le taux de gentrification est très fort du côté Batignolles puisqu'il atteint presque la proportion de trois cadres pour un employé ou ouvrier dans l'iris 6704 à l'extrémité sud-ouest.

Les chômeurs sont surreprésentés vers les Epinettes, facteurs marquant des difficultés contemporaines. De même, les contrats de travail à nature plus fragile comme le contrat à durée déterminé et les emplois à temps partiels y sont également plus élevés. Cela révèle une population plus populaire et plus fragile économiquement vers les Epinettes.

	% Chômeurs / population totale	% Temps partiels / actifs occupés	% CDI / actifs occupés	% CDD / actifs occupés
Epinettes	12,20	18,33	83,48	11,97
Batignolles	9,09	14,56	86,69	10,48

Tableau n°5 : Taux de chômage et statut des emplois

Dans ce sens, un révélateur de richesse est la possession d'un véhicule automobile. Nous savons que cette dépense accapare une part importante et croissante des ressources des ménages. De plus, à Paris la qualité de la desserte en transport en commun permet de se passer facilement d'une voiture. En ce sens, la proportion des ménages possédant une voiture est un indicateur de richesse.

	% Ménage disposant d'une voiture	% Ménage ne disposant pas de voiture
Epinettes	28,56	71,44
Batignolles	37,88	62,12

Tableau n°6 : Taux d'équipement des ménages

Les proportions montrent une part nettement supérieure de ménages possédant une voiture du côté Batignolles.

Pour résumer, l'analyse socio-urbaine permet d'établir une frontière socio-économique entre nos deux quartiers d'étude. Notre hypothèse de départ se vérifie puisque nous notons des catégories plus aisées, qualifiées et formées et des logements plus grands du côté des Batignolles. Malgré une appropriation marquée par un taux de gentrification élevé du côté des Epinettes, cet ensemble reste nettement plus populaire³⁶.

³⁶ Les tableaux détaillés en Annexe Analyse Socio-urbaine permettent de vérifier que ce modèle s'applique à la majorité des IRIS pour toutes les variables.

3. La place prépondérante de l'avenue de Clichy dans les représentations conduit à des pratiques différenciées des deux côtés de la frontière et symbolise ainsi l'originalité de notre périmètre d'étude : un périmètre à deux facettes.

Après avoir vérifié nos hypothèses de façon statistique et empirique, il convient de mettre en valeur les pratiques et le point de vue des acteurs locaux.

a. L'analyse des pratiques montre des appropriations différenciées de l'espace

Nous pouvons définir trois entités spatiales qui se traduisent par des pratiques différentes :

- L'avenue de Clichy.
- Les rues au sud de cette avenue, coté Batignolles.
- Les rues au nord de l'avenue, coté Epinettes.

L'avenue de Clichy a un caractère particulier dans le quartier, les habitants interrogés la décrivent souvent comme une enclave, un « *autre chose* ». Sa représentation est souvent connotée négativement : axe « *très bruyant* », « *avenue très moche et grise* » ... Une habitante du quartier des Epinettes depuis plus de 50 ans ajoute que l'avenue s'est détériorée. En nous y promenant nous avons du mal à pouvoir imaginer les « *belles boutiques* » d'antan. En effet, désormais, cette avenue est réputée pour ces nombreux magasins populaires avec notamment l'enseigne Tati. L'avenue déborde de commerces ethniques et discounts ; chaque parcelle en est occupée. Néanmoins, parmi les personnes interrogées, une minorité, d'un milieu souvent aisé, nous indiquent y réaliser leurs courses habituelles (à l'exception de l'habitante de la Cité des Fleurs qui habite à proximité de l'avenue).

Dans le quartier, l'avenue est l'artère principale qui recueille la majorité des flux. Les gens y sont nombreux, ils se promènent, flânent devant les boutiques tout en paraissant alors que d'autres paraissent pressés. Nous pouvons donc en déduire que l'avenue est avant tout un lieu de passage. C'est d'ailleurs ce que les personnes interrogées évoquent de l'avenue de Clichy : c'est une « *artère passante* », un lieu de passage pour rentrer chez soi.



Photographies n° 4 et 5 de l'avenue de Clichy (clichés personnels réalisés le 15 et le 28 décembre 2010)

Dans notre ensemble géographique, l'avenue constitue une frontière qui fait office d'espace hermétique entre les deux quartiers contigus. Alors que les quartiers ne sont situés qu'à

quelques mètres l'un de l'autre, les habitants avouent leur faible visite mutuelle : « *Non moi de l'autre côté, je n'y vais pas !* », « *Je ne sais pas si les gens d'un quartier vont vraiment dans l'autre...* ».

Au sud de l'avenue, du côté des Batignolles, les représentations et les pratiques sont très différentes. Les rues, qui sont de manière générale peu entretenues dans le quartier et souvent sales, sont appropriées par des passants. La plupart flânent devant les boutiques et semblent effectuer des achats, cabas en main. On retrouve les caractéristiques d'un « *village* » comme nous l'indique une habitante. Les personnes qui s'y promènent semblent beaucoup moins populaires, nous rencontrons plus de personnes âgées et de famille avec des enfants. Certains des promeneurs ne sont pas des résidents du quartier comme le remarque les habitants. Les rues sont tranquilles, les voitures sont rares mais les trottoirs assez occupés. Un habitant des Epinettes qualifie les habitants des Batignolles comme des « *gens civilisés* » alors que dans son quartier ce serait « *des cannibales* » !

Vers les Epinettes, les usagers sont plus populaires comme l'évoquent Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot dans leur ouvrage *Sociologie de Paris* : « *Les vêtements sont alors fatigués comme les passants qui les portent, trahissant par leur apparence la dureté de l'existence quotidienne* » (M, Pinçon, M. Pinçon-Charlot parlant des Epinettes, quartier populaire du XVII^{ème} arrondissement). Les appropriations de l'espace y sont d'ailleurs moins nombreuses, cela étant probablement lié à la faiblesse de l'offre commerciale. La plupart des cafés sont déserts ou occupés par des habitués, tous attablés ensemble. Malgré cet aspect populaire et l'appropriation plus faible, les habitants disent se plaire dans le quartier – ce sentiment est d'ailleurs une des concordances entre les habitants des deux quartiers.

La trame urbaine n'est, elle non plus, pas homogène sur notre territoire. La particularité de l'avenue de Clichy se retrouve de par la largeur de la chaussée essentiellement. Les immeubles sont pour la plupart assez dégradés et nombreux ont besoin d'un ravalement de façade comme nous l'indique une habitante de la cité des Fleurs : « *Le quartier est beaucoup plus laid sur l'avenue de Clichy [...] avec des immeubles parfois très dégradés* ».

Côté Batignolles, au contraire, les réhabilitations sont nombreuses. Les échafaudages font partis du paysage dans un grand nombre des rues (voir photographies suivantes). Nous pouvons voir cela comme un indicateur d'embourgeoisement. En effet, les ravalements de façade sont très coûteux et doivent être financés par les propriétaires de l'immeuble. C'est pourquoi, ils sont assez rares dans les quartiers populaires – excepté dans les quartiers HLM où cela est réalisé par la société de gestion. D'autres immeubles sont en voie de rénovation comme c'est le cas notamment dans la rue Legendre. Ce processus très long décrit la destruction puis reconstruction des immeubles insalubres.

Nous notons dans le quartier de nombreuses transactions immobilières (affichage des ventes, agences immobilières, sociétés de travaux, de déménagement et de décoration importantes) alors que les habitants nous indiquent se plaire dans le quartier. Cela peut indiquer un processus de gentrification établie par le secteur privé : des promoteurs achètent, réhabilitent et revendent en réalisant une importante plus-value. Le quartier est touché par l'apparition de lofts et autres formes architecturales typiquement « *bobo* »³⁷ (Voir photographie suivante). Les architectes contemporains semblent également être séduits par le quartier. L'aspect anciennement populaire et cosmopolite attire ces nouvelles catégories. Néanmoins, il faut noter que les immeubles n'ont pas tous bénéficié d'une rénovation, une partie encore

³⁷ Abréviation de Bourgeois-Bohème utilisé pour décrire un comportement flou mais qui retrouve souvent les caractéristiques suivantes : jeunes de professions supérieures, travaillant dans le social, l'art, la communication, avec un niveau de vie aisé, qui vote à gauche. Ce sont les acteurs visés de la gentrification.

importante – dans la rue Legendre notamment – sont dégradés : façades noircies et volets délabrés.



Rue Legendre

Photographies personnelles 6 et 7 (clichés réalisés le 28 décembre 2010)

Nous remarquons une rénovation : parcelle vide et travaux qui indiquent de la destruction d'un immeuble à droite. Au fond, des échafaudages marquent les ravalements de façade de part et d'autre de la rue.

Nous pouvons voir un immeuble d'architecture contemporaine, réalisé par l'agence Palis Architectes, dans la rue Lantiez, à gauche. Nous retrouvons les échafaudages illustrant les ravalements dans la rue Legendre.

Coté Epinettes, les logements sont souvent caractérisés comme étant très populaires comme nous l'indiquent Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot dans la citation suivante :

« L'avenue de Clichy constitue une nouvelle frontière : au-delà la composante populaire devient majoritaire. Il est vrai que c'était autrefois un quartier très industriel avec des usines à gaz, des abattoirs, des garages. Les immeubles n'ont plus alors aucune décoration architecturale, les entrées étroites et les fenêtres souvent sans volets. La rue se rétrécit notablement. Les bâtiments sont caractéristiques des immeubles de rapport bâtis au XIX^{ème} siècle pour les ouvriers. D'autres, relevant du secteur HLM, ont été construits aux franges de la ville, entre la ligne du chemin de fer de petite ceinture et le boulevard Bessières ou entre celui-ci et le boulevard périphérique. » (M. Pinçon, M. Pinçon-Charlot, 2004, p19).

Sur le terrain, la réalité n'est pas aussi flagrante. Des immeubles sont en effet en mauvais état et cela s'accroît vers le nord du quartier des Epinettes. Mais, près de l'avenue de Clichy, certains immeubles présentent un certain standing – Rue Legendre. Quelques immeubles sont d'influence haussmannienne et d'autre, plus récents semblent confortables. La norme se situe probablement entre ces deux réalités du quartier.

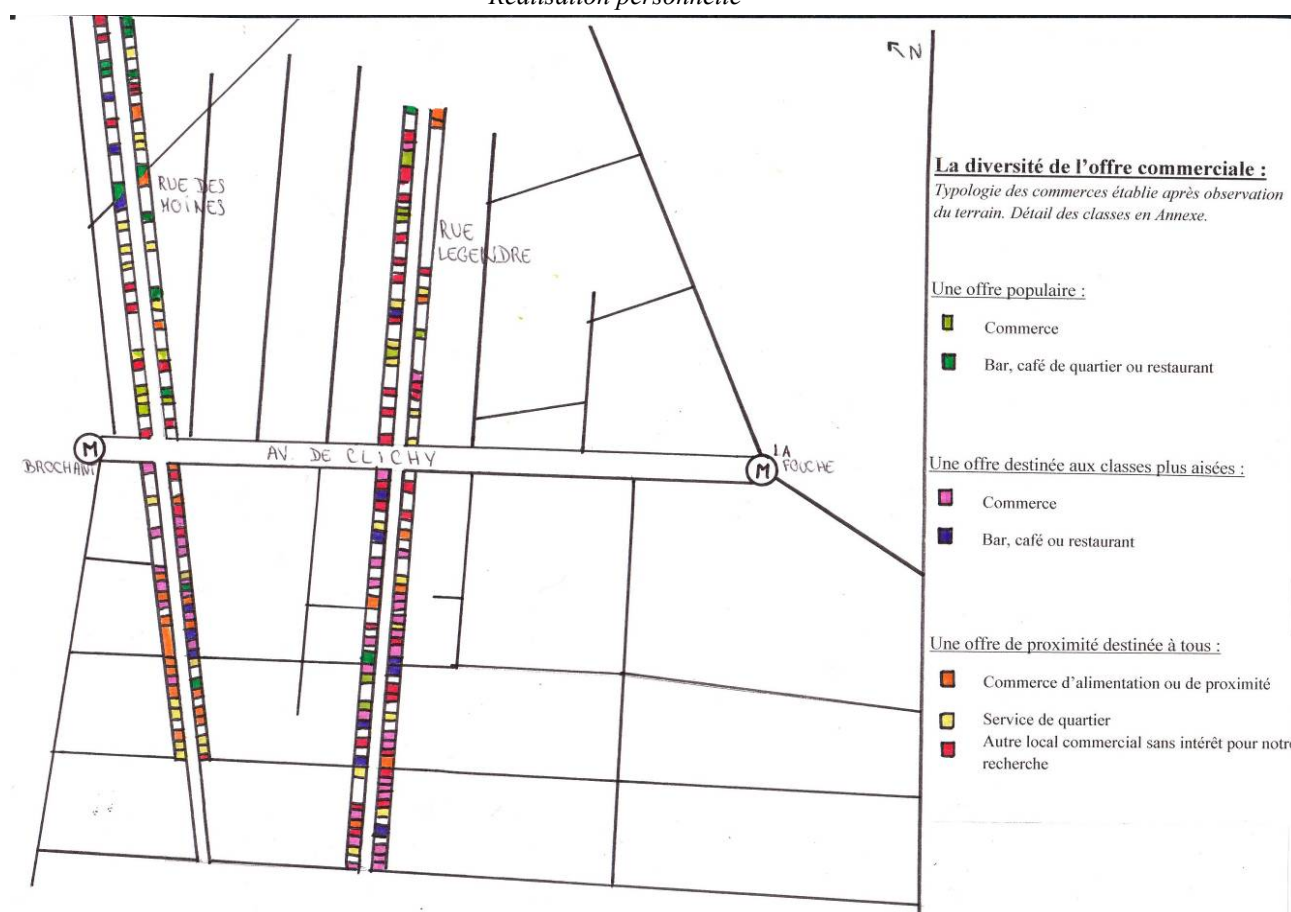
Dans le quartier des Epinettes il faut également évoquer la Cité des Fleurs qui constitue une enclave. Ce « petit endroit concentré où les gens qui vivent sont riches » rappelle les gated communities à l'américaine. La sécurité est le mot d'ordre et les visiteurs qui veulent s'y aventurer doivent respecter certains horaires au risque de se retrouver bloqués devant la porte qui ne s'ouvre qu'avec un code ou un interphone. A l'intérieur, un cocon de petites maisons et d'espaces verts marque un changement radical avec la rue Guy Môquet notamment.

Le processus de gentrification provoque des changements morphologiques et urbains forts dans les quartiers concernés. L'offre commerciale et son évolution sont des indicateurs mesurant l'embourgeoisement. Tout comme les logements, les commerces changent afin de

satisfaire la nouvelle clientèle. Les changements commerciaux sont généralement remarqués comme étant postérieurs aux changements immobiliers dans le processus.

L'observation de terrain nous a permis de relever les différents commerces dans les deux rues transversales du quartier des Epinettes et des Batignolles : la rue des Moines et la rue Legendre. Ces deux rues ont la particularité de couper l'avenue de Clichy traversant le quartier des Batignolles et celui des Epinettes. La rupture marquée par cette avenue est également flagrante au niveau commercial. Le schéma suivant permet de mettre en relief la quantité et la diversité de l'offre commerciale. Nous pouvons établir un contraste entre le nord et le sud de ces deux rues. Au nord, l'offre commerciale est moins importante, les parcelles sans commerce sont nombreuses alors qu'au sud, le maillage est plus fin. Au sud, les commerces de bouches et de proximité sont nombreux. La rue des Moines abrite le grand marché des Batignolles où de nombreux habitants font leurs courses. L'évolution des commerces est remarquable. On nous indique que l'augmentation des prix a provoqué le départ de certains commerces. Face à cela, une nouvelle offre se met en place « Il y a des nouvelles boutiques qui se sont installées, des jeunes créateurs. Dans ma rue, une fille a ouvert deux boutiques de vente de marque de luxe... On se croirait dans les boutiques du Marais qui proposent des vêtements à 200€ ! Il faut croire qu'il y a des clients ! Même il y a quelque chose, pour moi c'est pour les catégories aisées ça ! Les macarons et tout... Et il y a une boutique de macaron qui s'est ouverte dans ma rue (ndrl Rue des Moines) et il y a aussi un salon de thé qui fait que des cupcakes... ». Cette habitante du quartier met en relief les nouveaux commerces qui ouvrent dans la rue destinés aux nouveaux arrivants, plus aisés, « bobos ». Ces commerces sont indiqués en rose sur le schéma.

*Schéma n°2 : L'offre commerciale dans la Rue des Moines et la Rue Legendre
Réalisation personnelle*



Au nord de l'avenue de Clichy, les locaux commerciaux sont essentiellement destinés à des services : artisans, réparateur, plombier, service à la personne... Ou à des chaînes de restauration en livraison. En somme, ce sont des locaux qui n'accueillent pas de client. Les commerces de bouches y sont rares mais les services pour les personnes à faibles moyens sont surreprésentés (laverie, taxiphone, service d'aide à la rédaction de documents administratifs...) : « *Ce n'est pas les mêmes commerces... Il y a plein de taxiphones de l'autre côté... Des endroits pour téléphoner, pour aller sur internet... Pour moi ça veut dire quelque chose... Ca veut dire que les gens n'ont pas assez d'argent pour avoir internet chez eux !* ».

Pour conclure, les pratiques du quartier sont marquées par une disparité nord / sud renforcée par l'avenue de Clichy comme frontière. Aux niveaux des représentations et des pratiques nous distinguons le quartier des Batignolles plus aisé et familiale en mutation et le quartier des Epinettes, populaire et moins attractif.

b. Les représentations politiques et celles à une échelle plus large laissent percevoir le rôle encore prépondérant de l'avenue de Clichy comme frontière.

Lorsque le XVII^{ème} arrondissement est cité dans la presse, il s'agit rarement en premier lieu du quartier des Epinettes. Il suffit d'aller, par exemple, sur le site de l'Office du Tourisme et des Congrès de Paris pour se renseigner sur une promenade dans le Nord Ouest Parisien. Le descriptif de la promenade vante les mérites du côté « populaire » des Epinettes. Néanmoins, lorsque l'on clique sur cette promenade pour voir le parcours, on s'aperçoit rapidement que l'office du tourisme ne propose pas en premier lieu de découvrir « l'effervescence populaire³⁸ » du quartier. Le premier article est en effet sur la Cité des Fleurs, « enclave de charme³⁹ » où s'installe une « clientèle élitiste au cœur de l'un des quartiers les plus populaires du XVII^{ème} ». Le deuxième article du site de l'office du tourisme est sur le Cinéma des Cinéastes. Ces deux articles montrent un arrondissement « bobo », avec des activités liées aux classes créatives qui rappellent les gentrificateurs. La visite du quartier des Epinettes ne constitue que le sixième article, alors que le descriptif laissait prévoir autre chose. Cela montre que le quartier décrit est un quartier rêvé, ce qu'il devrait être pour attirer certains types de populations. Ainsi, un professionnel de l'immobilier avoue qu'il existe une « adéquation entre la qualité des biens et un environnement qui se dégrade⁴⁰ » en parlant de la Cité des Fleurs. L'image décrite par l'Office du Tourisme ne semble pas appropriée pour peindre la réalité du quartier Guy Môquet.

La mairie du XVII^{ème} propose une série de vidéos pour présenter les actions, journées et événements qui rythment la vie de l'arrondissement. Il y a ainsi une vidéo sur les 150 ans du XVII^{ème} qui présente d'anciennes photographies sur les différents points névralgiques de l'arrondissement tels que l'avenue de Clichy, de Wagram, la rue des Moines, la rue Legendre, la gare des Batignolles. Elles sont mises en contraste avec la fin de la vidéo qui montre les mêmes quartiers actualisés avec toutes les transformations accomplies. Par exemple, il y a de nombreux clichés du square Martin Luther King qui est une réalisation de la ZAC Clichy Batignolles, ou même des photos du chantier. Cette vidéo veut valoriser le patrimoine tout en

³⁸ Site de l'office du tourisme et des Congrès : <http://www.parisinfo.com/visite-paris/promenade-dans-le-nord-ouest-parisien/>

³⁹ Le Point, op. cit., page XV

⁴⁰ Le Point, op. cit., page XV

soulignant les progrès réalisés. Le quartier des Epinettes n'est pas montré dans la deuxième partie de la vidéo alors que l'on voit la rue des Moines et la rue Legendre dans la première partie. On met en avant ce qu'on attend d'une ville : qu'elle soit homogène, propre, moderne mais traditionnelle. Il est évident qu'il s'agit d'une stratégie d'attraction pour les nouvelles populations et que la mairie cible les futurs acheteurs lorsqu'elle réalise ces vidéos de promotion (sans en avoir l'air). Il est normal pour une mairie de vanter les atouts de son territoire.

Une des caractéristiques principales de notre quartier est aussi son caractère multiculturel. Nous avons rencontré monsieur Courcelle, adjoint au maire chargé, entre autres, de la diversité et du quartier Guy Môquet, qui nous a parlé des actions de la mairie pour aller dans le sens de l'intégration des différentes cultures. Par exemple, la mairie met en place des réunions et des aides pour former des associations avec les nouveaux arrivants de la communauté chinoise afin qu'ils puissent être représentés lors des débats citoyens. La mairie a également conscience que ce quartier est très hétérogène. En outre, elle souhaite aller dans le sens d'une requalification du quartier. Il est important de noter que la préservation d'un quartier populaire n'est pas envisagée et cela se voit concrètement par les actions menées depuis 2003 par Françoise de Panafieu en vue de la requalification de l'avenue de Clichy. Le président de l'association des commerçants et artisans de la rue de la Jonquière, association très active au sein du quartier, nous a fait part de sa vision quant à l'avenir de l'avenue de Clichy grâce à la requalification du quartier. Ainsi, selon lui les boutiques «vont monter en gamme» même si actuellement les enseignes de grandes marques se font encore rares. Cependant, si l'on s'intéresse aux sites et aux blogs des associations, on s'aperçoit rapidement que le maintien de la diversité culturelle⁴¹ est un enjeu important. L'avenue de Clichy apparaît comme primordiale dans ce processus car elle représente cette diversité culturelle avec les nombreux commerces ethniques. A titre d'exemple les visiteurs ont la possibilité de découvrir des chansons chaldéennes grâce aux commerçants chaldéens de l'avenue de Clichy.

La représentation du quartier à une échelle plus large se perçoit nettement dans la hausse des prix immobiliers. En effet, si la crise de 2008 a atteint le XVII^{ème} arrondissement et plus particulièrement les Epinettes, l'étude des prix immobiliers de l'année 2010 est marquante. En effet, les Batignolles semblent avoir aujourd'hui une réputation acquise avec un prix moyen du m² qui environne les 9 000 euros⁴², le quartier des Epinettes semble être lui aussi prisé avec un prix du m² autour de 8000 euros qui tend à augmenter dès qu'on est à proximité des Batignolles. L'étude des annonces immobilières nous donne l'image des Epinettes qu'ont les propriétaires. Il faut noter que ces derniers décrivent toujours de manière très positive leur quartier afin que leur bien se vende le mieux possible. Ainsi, il est toujours fait mention que les Epinettes sont proches des Batignolles et cela est donc un gage de qualité. Par ailleurs, si les caractéristiques des biens situés dans les Epinettes sont celles d'une bonne accessibilité avec le métro et beaucoup de commerces, ce qui désigne clairement l'avenue de Clichy, cette dernière n'est quasiment jamais mentionnée. Ainsi l'avenue de Clichy malgré sa requalification reste encore considérée comme un simple lieu de passage, bruyant et «*peu esthétique*». Par ailleurs, les annonces immobilières font souvent mention du nouveau quartier créé grâce à la ZAC Clichy-Batignolles et beaucoup parlent ainsi d'un bon investissement. Les propriétaires voient, ou veulent voir là un projet urbain ayant une retombée positive sur le quartier.

Pendant tous les acteurs rencontrés s'interrogent sur l'avenir du quartier avec la réalisation de cette ZAC. Si certains la considèrent comme l'opportunité pour le quartier de se

⁴¹ blog de l'association ACAJA acaja.hautetfort.com/

⁴² <http://www.pap.fr>

refaire une « peau neuve », d'autres ne sont pas du même avis. Ils ont peur que ce quartier soit dénaturé par l'ampleur d'un tel projet qui sera réellement différent de par sa physionomie (grands et hauts immeubles avec une importance des espaces verts) et qui tranchera avec l'atmosphère du quartier des Epinettes. Néanmoins, tous s'accordent à dire que les changements dans le bâti sont valorisants pour le quartier avec le développement de nouveaux restaurants et bars.

Conclusion

L'image de la zone étudiée est donc celle d'un quartier en changement qui tend à se rapprocher de celui des Batignolles selon les différents habitants : tous ont noté l'évolution de la composition sociale. Néanmoins, il serait trompeur de réduire ce quartier à cette image car il reste encore majoritairement populaire. Les effets de la ZAC ne seront vraiment visibles que dans plusieurs années. La politique de revalorisation s'accompagne donc d'un embourgeoisement continu. S'il semble s'arrêter à l'avenue de Clichy et reprendre près de la rue de la Jonquière, une question se pose : l'avenue de Clichy, encore perçue comme populaire, se posera-t-elle encore longtemps comme une frontière au processus de gentrification constant ?

Ce processus semble être une évolution normative dans les quartiers de Paris. Il paraît difficile de s'y opposer tant la pression foncière est forte. Les anciennes emprises de la SNCF dans le nord du XVII^{ème} en témoignent car elles laissent place à la réalisation d'un des plus grands projets immobiliers et urbanistiques de la ville de Paris.

L'évolution actuelle ne laisse pas présager une résistance à la gentrification sur le long-terme. Cependant, le quartier des Epinettes garde une forte identité héritée de son passé industriel qui lui permettra de ralentir le processus d'embourgeoisement.

Enfin, nous nous accordons à dire que le charme de notre quartier réside encore dans les quelques vestiges d'un Paris qui a, un temps, marqué les esprits impressionnistes.

Bibliographie :

Des Ternes aux Batignolles, (1986), Délégation artistique de la ville de Paris, Mairie du XVIIe et musée Carnavale

F. Bousquel, (2000), *Mémoire des rues, Paris 17^e arrondissement 1900-1940*, Parimagine, Paris.

Le Point (11/11/2010) : *Ceux qui possèdent le XVIIème*

M. Pinçon, M. Pinçon-Charlot, (2004), *Sociologie de Paris*, La Découverte, Paris.

P. Wachenheim, 2000, *Le 17^e arrondissement, itinéraire d'histoire et d'architecture*, Action artistique de la ville de Paris

S. Granboulan, (1987), *Vie et histoire du 17^e arrondissement*, Hervas, Paris.

T. Halay, (1998), *Paris et ses quartiers*, L'Harmattan, Paris.

Webographie :

<http://acaja.hautetfort.com/>

<http://canadp-archivesenligne.paris.fr/>

<http://www.declie1718-paris.org/>

http://www.didierfavre.com/Batignolles-Paris_17eme.htm

<http://www.geoportail.fr>

<http://www.insee.fr>

<http://www.leparisdunet.fr>

<http://www.mairie17.paris.fr>

<http://www.paris.fr/>

<http://www.parisinfo.com/visite-paris/promenade-dans-le-nord-ouest-parisien/clichy-batignolles-et-epinettes/>

<http://www.statistiques-locales.insee.fr>

Remerciements

Nous remercions chaleureusement ces personnes qui nous ont permis de mener à bien la réalisation de cette étude :

Monsieur Francis COURCELLE, adjoint au maire chargé de la diversité, du monde Combattant, de l'Intercommunalité et des quartiers Batignolles, La Fourche-Guy Môquet, Porte d'Asn.

Monsieur Gauthier VANTIEGHEM, secrétaire de la section PS-17^{ème}.

Monsieur Yann BERJONNEAU, membre du PS et de la section PS 17.

Monsieur Philippe LIMOUSIN, responsable de l'association déCLIC 17/18.

Monsieur Jean-Claude JANAN, responsable de l'association des commerçants et artisans de la rue de la Jonquière et des rues adjacentes.

Madame Barberine D'ORNANO, membre du CA de déCLIC 17/18, et du Rififi aux Batignolles, personnalité qualifiée au CCQ Mairie-Batignolles.

Monsieur Claus VOGT, membre du conseil de quartier La Fouche-Guy Môquet et membre de l'association déCLIC 17/18.

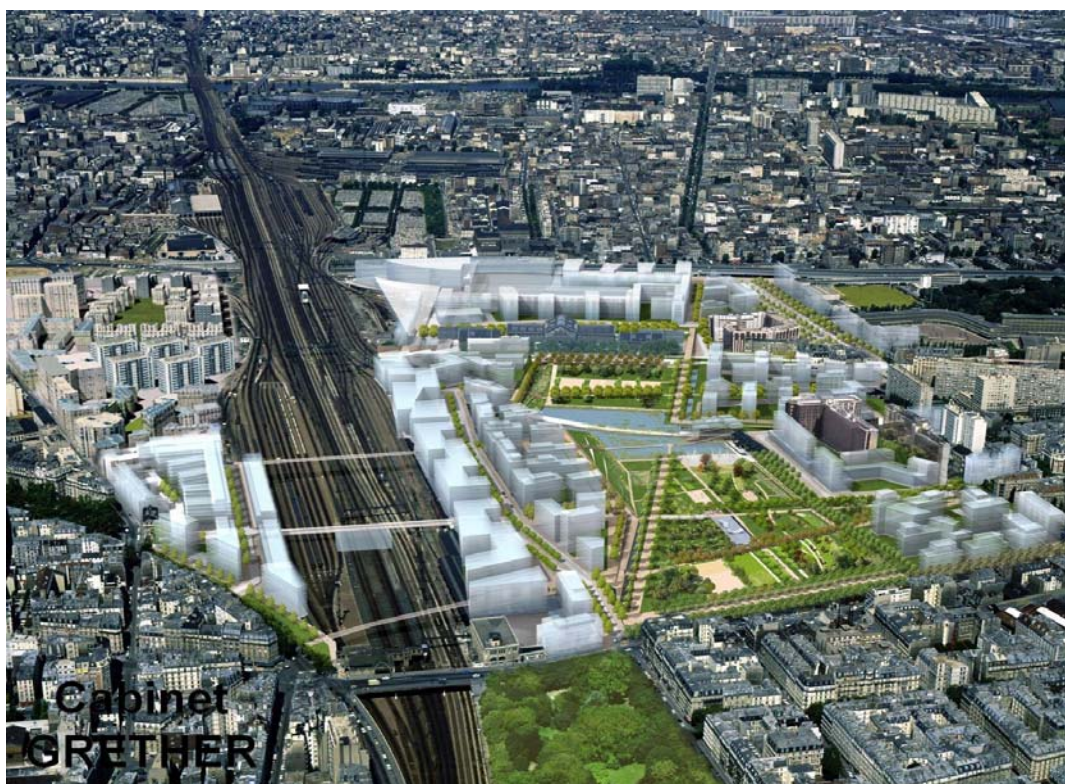
Sylvie T., Tristan B., Marie D, Elise H., Roxane V., habitants du quartier.

Annexes

La ZAC Clichy Batignolles en images.



Le Secteur Clichy Batignolles vu du Sud Ouest⁴³ (photo aérienne 2007 de Ph.Guignard / Air-Images)



Projet proposé par F. Grether architecte urbaniste⁴⁴

⁴³ <http://www.paris.fr/portail/pratique>

⁴⁴ http://www.didierfavre.com/Batignolles-Cardinet-Paris_17.jpg

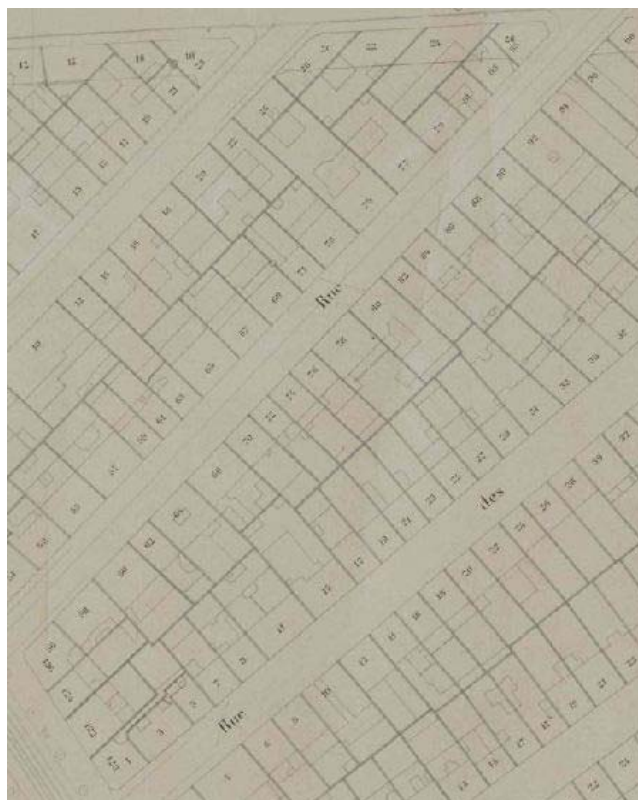
Documents graphiques :

Annexe numéro 1 : carte de la commune de Batignolles-Monceau avant 1860



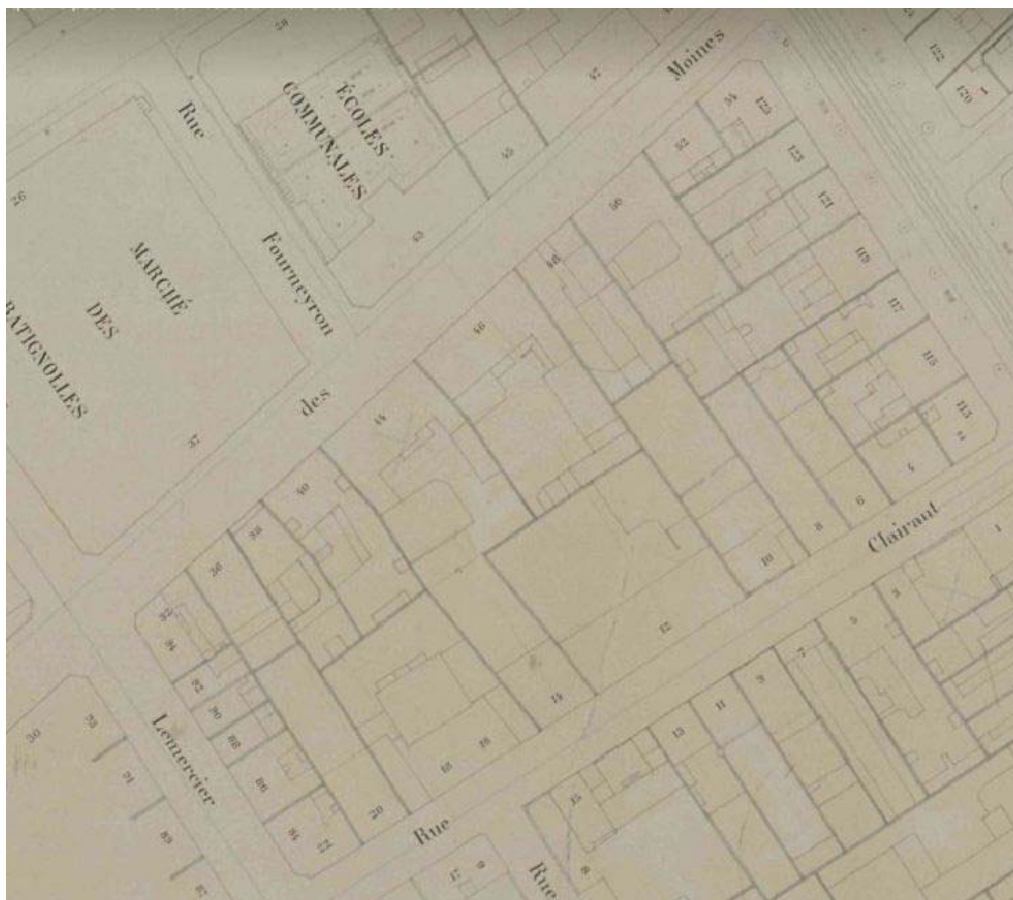
Source : archives numérisées de Paris, cadastre révisé des communes annexées (1830-1850), côte ATLAS/95/1

Annexe numéro 2 : carte de l'îlot Rue des Moines, Rue de Sauffroy, Rue Guy Moquet, Avenue de Clichy en 1860



Source : archives numérisées de Paris, plan parcellaire municipal (fin XIX), 115^{ème} feuille, côte PP/11977/C

Annexe numéro 3 : carte de l'îlot de la Rue des Moines, Rue Lermercier, Avenue de Clichy, Rue Clairaut



Source : archives numérisées de Paris, plan parcellaire municipal (fin XIX), 115^{ème} feuille, côte PP/11977/C

Les tableaux statistiques utilisés pour l'analyse socio-urbaine :

Structure âge de la population						
IRIS	% 0-14 ans	% 15-29 ans	% 30-44 ans	% 45-59 ans	% 60-74 ans	% plus de 75 ans
6703	13,25	25,11	28,09	17,32	11,61	4,61
6704	14,36	27,03	34,18	14,86	6,26	3,32
6713	15,82	15,78	30,63	15,99	11,87	9,90
6801	12,49	28,06	30,67	15,88	8,88	4,03
6802	16,47	21,37	31,08	14,59	9,46	7,04
6803	15,22	26,47	31,28	16,38	6,58	4,07
6805	10,04	32,30	26,93	16,65	10,03	4,05
6806	18,01	24,38	25,72	17,21	8,27	6,40
6807	13,96	24,96	29,48	18,38	9,42	3,79
6812	15,53	31,49	29,68	11,77	7,89	3,65
6813	15,58	21,30	25,60	18,21	10,80	8,52

Structure des ménages				
IRIS	% des ménages avec famille	Ménage avec famille		
		Dont % couple sans enfant	Dont % couple avec enfants	Dont % famille monoparentale
6703	36,22	41,79	43,59	14,62
6704	36,74	43,20	45,69	11,12
6713	47,88	53,32	35,91	10,77
6801	35,36	49,20	37,85	12,95
6802	43,11	43,77	37,80	18,43
6803	40,01	44,90	42,10	13,00
6805	34,83	55,67	24,04	20,29
6806	48,75	40,29	42,91	16,79
6807	35,70	43,83	33,57	22,60
6812	37,31	41,50	43,69	14,82
6813	44,69	38,50	39,73	21,77

Formation des plus de 15 ans non scolarisés							
IRIS	% Sans diplôme	% Certificat d'Etude Primaire	% BEPC, Brevet des collèges	% CAP, BEP	% Baccalauréat ou Brevet Professionnel	% Bac+2	% > Bac+2
6703	11,68	6,45	7,13	9,06	12,68	12,19	40,83
6704	6,87	4,02	2,86	5,88	11,16	13,02	56,19
6713	9,59	7,15	6,45	5,83	15,85	13,82	41,32
6801	19,02	3,77	4,57	8,48	16,23	11,10	36,83
6802	10,27	5,84	4,71	8,71	15,20	12,87	42,41
6803	14,58	4,80	3,82	8,65	16,55	12,04	39,57
6805	22,18	6,78	4,59	11,66	10,77	14,77	29,25
6806	15,60	7,45	6,36	11,05	12,74	14,03	32,77
6807	17,88	4,66	4,20	10,50	16,21	14,90	31,65
6812	21,87	3,83	7,30	9,42	16,27	13,44	27,87
6813	20,46	7,97	7,31	12,88	15,83	13,66	21,90

français / étrangers / immigrés			
IRIS	% français	% étrangers	% immigrés
6703	85,99	14,01	18,36
6704	90,93	9,07	10,83
6713	90,18	9,82	13,16
6801	73,94	26,06	28,85
6802	87,17	12,83	19,70
6803	82,58	17,42	18,74
6805	73,34	26,66	29,73
6806	84,64	15,36	19,25
6807	77,77	22,23	24,12
6812	70,37	29,63	34,51
6813	85,44	14,56	18,99

Structure des logements					
IRIS	Nombre de pièce dans les résidences principales				
	% d'1 Pièce	% de 2 pièces	% de 3 pièces	% de 4 pièces	% de 5 pièces et plus
6703	27,69	31,55	25,39	10,99	4,39
6704	24,24	33,02	24,14	11,47	7,13
6713	13,42	29,90	37,69	14,50	4,49
6801	31,31	36,73	25,60	3,64	2,72
6802	17,70	40,32	24,48	10,76	6,74
6803	23,59	36,20	24,06	10,59	5,56
6805	34,12	44,33	17,60	2,63	1,31
6806	17,84	31,86	24,21	19,80	6,29
6807	29,03	43,48	16,07	7,20	4,22
6812	37,70	42,41	13,46	4,85	1,58
6813	16,70	48,83	16,98	14,83	2,66

Structure des logements			
IRIS	Superficie des résidences principales		
	% moins de 40m ²	% entre 40 et 99 m ²	% plus de 100m ²
6703	48,11	46,19	5,70
6704	47,62	44,98	7,41
6713	30,78	65,58	3,64
6801	59,53	38,12	2,36
6802	44,77	51,13	4,10
6803	50,31	47,10	2,59
6805	70,62	28,60	0,78
6806	35,24	60,52	4,24
6807	64,00	32,29	3,71
6812	75,53	23,56	0,91
6813	35,61	61,35	3,04

Structure des logements				
IRIS	Période de construction des résidences principales			
	% avant 1949	% entre 1949 et 1974	% entre 1975 et 1989	% après 1990
6703	91,68	1,66	6,43	0,23
6704	89,55	9,87	0,43	0,15
6713	91,31	8,19	0,22	0,28
6801	83,98	11,44	1,87	2,71
6802	88,10	7,44	0,27	4,19
6803	92,96	5,74	0,93	0,37
6805	87,25	9,58	2,14	1,03
6806	47,82	25,69	7,51	18,98
6807	88,32	6,93	4,17	0,58
6812	80,66	15,29	2,36	1,69
6813	58,86	28,11	6,80	6,22

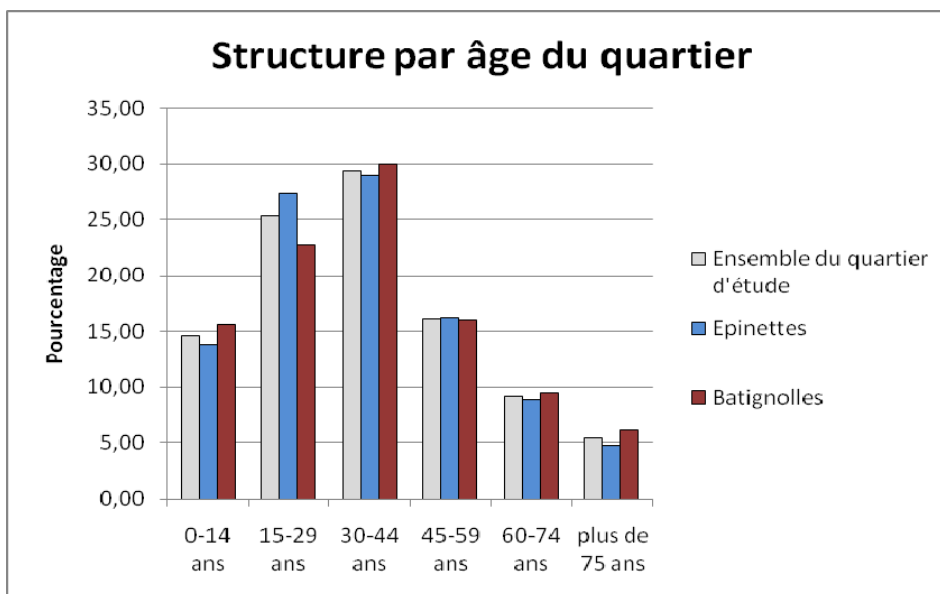
Structure des logements				
IRIS	Statut des résidences principales			
	% occupée par propriétaires	% occupée par locataires	% HLM loué vide	% occupée gratuitement
6703	34,95	58,20	4,76	6,85
6704	40,26	54,88	0,00	4,86
6713	36,97	59,66	0,00	3,37
6801	37,09	58,37	0,24	4,54
6802	42,03	51,85	0,55	6,12
6803	40,06	55,31	3,32	4,63
6805	33,17	64,22	2,85	2,61
6806	34,75	59,17	19,11	6,08
6807	30,14	64,87	5,34	4,99
6812	23,07	75,04	0,67	1,89
6813	11,65	86,03	57,07	2,32

IRIS	Taux de gentrification
6703	1,86
6704	2,87
6713	1,98
6801	0,96
6802	1,96
6803	1,74
6805	0,75
6806	1,29
6907	0,85
6812	0,70
6813	0,53

Nature du contrat de travail				
IRIS	% Temps partiel sur actifs occupés	% CDI sur actifs occupés	% CDD sur actifs occupés	% Chômeur sur population totale
6703	15,54	84,02	13,14	8,49
6704	13,53	86,04	10,53	8,40
6713	14,15	86,88	11,17	9,00
6801	20,47	85,65	10,88	11,93
6802	14,53	91,16	6,39	9,46
6803	17,71	82,45	13,47	9,88
6805	16,80	83,36	11,31	12,54
6806	15,07	85,35	11,16	10,11
6807	16,31	83,42	12,81	15,62
6812	19,89	80,40	14,87	14,13
6813	18,77	85,58	8,49	9,16

Actifs occupés par CSP de 15-64 ans sur population totale suivant CSP							
IRIS	% Actif	dont					
		% Agriculteurs exploitants	% Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	% cadres, professions intellectuelles supérieures	% Professions intermédiaires	% Employés	% Ouvriers
6703	67,23	0,00	2,50	33,70	14,94	11,37	4,61
6704	75,94	0,00	3,71	40,62	17,90	9,81	3,89
6713	74,73	0,18	3,19	38,74	16,59	11,28	4,75
6801	71,24	0,00	3,21	26,15	18,57	13,24	10,07
6802	73,98	0,00	3,33	37,77	16,99	12,20	3,69
6803	71,31	0,00	3,20	33,81	16,27	12,68	5,34
6805	64,75	0,00	2,60	21,52	16,21	17,62	6,80
6806	67,08	0,00	2,91	28,49	16,82	13,15	5,70
6807	66,80	0,00	4,10	23,64	16,44	17,69	4,92
6812	63,31	0,00	2,23	20,81	14,86	17,46	7,95
6813	67,41	0,00	1,73	15,97	21,00	22,51	6,20

Stratégie des ménages			
IRIS	Ménage disposant de voiture		
	% au moins une voiture	dont % 1 voiture	dont % 2 voitures ou plus
6801	25,35	23,36	1,99
6802	35,66	32,34	3,32
6803	33,72	29,84	3,88
6805	23,01	21,18	1,83
6806	39,77	36,04	3,73
6807	27,14	24,89	2,25
6812	24,76	20,67	4,09
6813	37,36	32,52	4,85
6703	30,74	29,08	1,66
6704	40,63	38,22	2,41
6713	42,61	38,97	3,64



Graphique, Structure par âge

	Nombre de pièce dans les résidences principales				
	% d'une Pièce	% de deux pièces	% de trois pièces	% de quatre pièces	% de cinq pièces et plus
Quartier d'étude	24,85	38,06	22,70	10,11	4,28
Ensemble du 17^{ème}45	21,80	31,60	21,60	13,00	12,00

Tableau, Nombre de pièces dans les résidences principales

⁴⁵ Chiffres INSEE de 2007.