



*Promo 2020 - 2021
Travail dirigé par
M. Baumert Philippe*

Diagnostic social territorial

Le 17^e arrondissement de Paris, un territoire hétérogène



Université
de Paris

DUT Carrières sociales option

Assistance Sociale

BRAULT Nathanaël

VENNE Noémie

TABLE DES MATIERES

Introduction	2
I. Le 17^{ème}, un territoire découpé en deux parties avec de fortes disparités	3
A. Localisation et emplacement des quartiers du 17 ^{ème}	3
a. Présentation de l'arrondissement	3
b. La présence de la ligne ferroviaire	4
B. La dimension hétérogène du 17 ^{ème} arrondissement	4
a. Peut-on parler de mixité sociale dans le 17 ^{ème} arrondissement de Paris ?	4
b. Qu'en est-il des différentes catégories socioprofessionnelles depuis la fin du XX ^{ème} siècle ?	5
C. La question de la pauvreté au sein des quartiers et les dynamiques associatives.....	6
a. Un taux de pauvreté significatif dans la partie nord-est.....	6
b. Une inégale répartition du tissu associatif sur le territoire :	7
II. Le quartier de la ZAC Clichy-Batignolles, un modèle d'aménagement territorial ?	9
A. Un quartier éco-responsable et agencé	9
B. Un réaménagement qui a insufflé une nouvelle dynamique territoriale.....	11
C. Le phénomène de gentrification tend à exclure les personnes les plus défavorisées	12
III. L'exemple du quartier politique de la ville Pouchet/Saint-Ouen. La mise en place du GPRU dans un objectif de dynamique territoriale, d'insertion sociale et économique	14
A. Les raisons et les objectifs de la mise en place du GPRU dans le quartier Pouchet/Saint-Ouen	14
B. Un projet raisonné d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins de la population	15
C. Les axes d'amélioration pour accompagner les habitants du quartier.....	16
Conclusion	18

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : travaux de réaménagement pour la nouvelle gare Porte Maillot/ <i>Source : Nathanaël Brault</i>	i
Figure 2 : travaux de réaménagement pour la nouvelle gare Porte Maillot/ <i>Source : Nathanaël Brault</i>	ii
Figure 3 : Lots E8 et 10b de l'éco-quartier Clichy-Batignolles © Sergio Grazia .	ii
Figure 4 : Parc Martin Luther King : © Photos : Sergio Grazia	iii
Figure 5 : Le taux de pauvreté à Paris en 2017	iii
Figure 6 : répartition des logements sociaux financés dans le 17 ^e arrondissement de Paris	iv
Figure 7 : Population de 15 ans et + sans diplôme.....	iv
Figure 8 : répartition des employés de plus de 15 ans Paris 17 ^e en 2017	v
Figure 9 : Répartition des emplois par catégories professionnelles dans le 17 ^e ..	vi
Figure 10 : Prix au mètre carré dans l'ancien et le récent de plus de 5 ans	vii

Introduction

Dans le cadre de notre formation continue en DUT Carrières sociales option assistance sociale, il nous a été demandé d'établir un diagnostic social territorial. Nous avons choisi d'étudier le 17^{ème} arrondissement de Paris afin de mettre en lumière les disparités présentes sur le territoire ainsi que ses enjeux socioéconomiques afin d'homogénéiser le territoire. Nous avons pu nous entretenir avec deux élus locaux de la Mairie du 17^{ème} et comprendre que les problématiques de l'arrondissement sont complexes à Paris du fait que les compétences concernant notamment l'urbanisme et l'aménagement du territoire émanent de la Mairie centrale de Paris. La Mairie du 17^{ème} n'a en réalité pas de pouvoir discrétionnaire propre dans ces domaines, elle est un intermédiaire, une force de proposition et de contestation. Ceci concerne entre autres les travaux d'aménagement urbain, de rénovation, de construction, de végétalisation, bref, de l'occupation de l'espace. Aussi, la mairie d'arrondissement fait remonter les plaintes ou les besoins des riverains auprès de la Mairie centrale¹. Mais l'agenda politique, la distance entre la mairie centrale et la mairie d'arrondissement est une difficulté supplémentaire pouvant avoir des conséquences sur les spécificités locales, se répercutant sur les conditions de vie de la population.

En 1860, le 17^{ème} arrondissement est créé et annexé à Paris. A partir de cette époque, le quartier s'urbanise fortement en raison notamment de l'industrialisation dans les grandes villes comme Paris. La césure entre les quartiers ouest et est s'est effectuée à cause des fumées des usines circulant d'ouest en est, les usines se situant à l'ouest, à la périphérie de Paris. Les populations aisées et bourgeoises s'établirent dans les « beaux quartiers » à l'ouest, moins exposées aux fumées des industries et les populations d'origine modeste et/ou défavorisées s'installèrent à l'Est, dans les quartiers dits « populaires ». Concernant le 17^{ème}, les frères Pereire proposèrent la construction du tunnel des Batignolles pour acheminer les travailleurs de la banlieue ouest à Paris (Saint-Lazare). Cette ligne de chemin de fer, encore visible aujourd'hui, et qui coupe l'arrondissement en deux, aura des répercussions socioéconomiques sur le territoire. Nous verrons néanmoins qu'aujourd'hui, cet arrondissement est en pleine évolution, et tend à modifier la structure démographique existante depuis des décennies, notamment par le biais de la gentrification. Ces disparités socioéconomiques observées sur le territoire nous poussent donc à nous interroger sur les

¹ La Mairie du 17^{ème} a un pouvoir de concertation, pas de décision.

questions suivantes : quels ont été les modes d'action mis en place pour réduire les disparités socioéconomiques entre l'est et l'ouest de l'arrondissement ? Quelle en a été l'efficacité et quels en sont les effets pervers ?

La première partie portera sur une présentation générale de l'arrondissement et de ses déséquilibres en termes de mixité, de dynamiques sociales et associatives des quartiers au sein de l'arrondissement. Dans les années 2000, de gros travaux commencent avec la création de la ZAC Clichy-Batignolles notamment et du projet d'aménagement de la Porte Pouchet dans le quartier des Epinettes. En ce sens, nous avons choisi de développer nos deux dernières parties sur le réaménagement du quartier Clichy-Batignolles et du quartier des Epinettes/Porte de Pouchet et de leurs apports afin de diminuer les inégalités socio-économiques.

I. Le 17^{ème}, un territoire découpé en deux parties avec de fortes disparités

A. Localisation et emplacement des quartiers du 17^{ème}

a. Présentation de l'arrondissement

D'après les données de l'INSEE, les quartiers qui composent les 1er, 6e, 7e, 8e, 16e et 17e arrondissements sont essentiellement des « territoires aisés »² La population du 17^{ème} arrondissement est composé de 170 000 habitants. Cet arrondissement de Paris est situé au nord-ouest de la ville, sur la rive droite de la seine. Dans sa partie ouest, les quartiers sont dotés d'architectures prononcées et pittoresques. Dans les années 1970, le Palais des Congrès symbolise la modernité architecturale tandis que dans sa partie Est, le quartier conserve de petites cités et villas verdoyantes : la cité des fleurs, la cité Lemercier, la cour Saint-Pierre.

Il est délimité par Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine puis par Saint-Ouen et Clichy La garenne ainsi que le 8^{ème} et le 16^{ème}. L'arrondissement est plutôt bien desservi par les métros et les bus, les tramways. Cependant on note que les transports en commun sont moins importants dans le nord de l'arrondissement. Récemment le prolongement de la ligne 14 permet de rejoindre Pont Cardinet et Porte de Clichy. L'arrondissement comprend quatre quartiers : Ternes, Plaine-de-Monceau, Clichy/Batignolles et Epinettes. L'opposition dans Paris entre un centre ouest très aisé et un nord-est plus défavorisé se retrouve également au sein de l'arrondissement. Il est clairement à la jonction de quartiers bourgeois d'un côté – à l'ouest : Ternes, Plaine-de-Monceau et les quartiers populaires de l'autre – au nord, à l'est : quartier des Batignolles, quartier des Epinettes.

De plus, le dernier grand projet de la ville de Paris en termes d'aménagement du territoire concerne la porte Maillot avec l'interconnexion multimodale. Il s'agit d'un des quartiers bénéficiant du dispositif « embellir votre quartier ». Le projet « embellir votre quartier » est un aménagement qui s'opère autour de quartiers d'environ 30 000 habitants. Cette échelle a été choisie pour prendre en compte les spécificités locales. Ces plans d'investissements concernent entre autres la végétalisation de place, aménagement de rue (écoles, circulation douce). La révision du plan local d'urbanisme (PLU) souhaite requalifier l'avenue de la

² <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2572750>

Grande Armée qui côtoie un important trafic routier, une continuité de la promenade Pereire est envisagée ainsi qu'une végétalisation de la place Saint-Ferdinand. Enfin, un projet de construction de logement périphérique est envisagé, centralisé au niveau de la mairie de Paris³ (voir annexe).

b. La présence de la ligne ferroviaire

On peut se demander comment s'articule « la digue » entre ces deux quartiers opposés. « La séparation » de l'arrondissement peut être représentée par la présence du tunnel des Batignolles qui se trouvait sur une tranchée ferroviaire. Proposé par les frères Pereire, le tunnel avait été construit par phases successives entre 1837 et 1909. Le chemin de fer était initialement prévu pour transporter les voyageurs de Saint-Germain à Paris. Le tunnel sera démoli à partir de 1923, à l'exception de la galerie située sous la rue de Rome, dont les rails sont encore visibles aujourd'hui.

Depuis cette époque, les rails délimitent la partie nord-est et la partie ouest. Nous verrons que cette « frontière » n'encourage alors pas une dynamique immédiate entre les quartiers.

B. La dimension hétérogène du 17^{ème} arrondissement

a. Peut-on parler de mixité sociale dans le 17^{ème} arrondissement de Paris ?

Sur plusieurs cartes que nous avons trouvées, on constate que les territoires aisés se concentrent essentiellement dans la partie Plaine-Monceau et Ternes. Les cadres, les médecins, avocats, notaires, cabinets de conseil, entreprises de service occupent ces mêmes quartiers. A Monceau-Ternes, près de l'Arc de triomphe, la présence de nombreux hôtels témoignent de l'attractivité touristique des lieux. Le sud sud-ouest de l'arrondissement, cependant, abrite une faible mixité sociale. Les classes moyennes se situent au nord, en bordure du périphérique, Porte d'Asnières (faisant partie du quartier Monceau à l'échelle des IRIS) et au nord-est (Batignolles, Clichy, Epinettes, Porte Pouchet). La majorité des populations vulnérables, les plus pauvres et les plus précaires du 17^{ème} habitent les territoires au nord/nord-est de l'arrondissement. De manière générale, les quartiers situés dans des

³ Entretien auprès de l'adjoint à l'urbanisme et au développement économique Benjamin Mallo

arrondissements ayant mis en place des programmes de construction de logements, notamment de logements sociaux, voient leurs populations se transformer. Sur la ZAC Clichy/Batignolles et le quartier des Epinettes, le phénomène de « gentrification » que nous étudierons plus loin commence à avoir des répercussions sur le profil socioéconomique⁴ des habitants du quartier. Les travaux de réaménagement ont eu tendance à favoriser la mixité sociale dans ces quartiers dans un premier temps puisque la construction de nouveaux logements et de services tendent à modifier la structure démographique du quartier.

b. Qu'en est-il des différentes catégories socioprofessionnelles depuis la fin du XXème siècle ?

Sur le plan de la composition sociale et professionnelle, les évolutions du 17^{ème} arrondissement sont proches des tendances observées dans la capitale : une augmentation de la part des cadres et des professions intellectuelles supérieures (37,6% en 1999, 44% en 2006), une baisse de la part des employés et ouvriers (33,0% en 1999, 27,6% en 2006), et une certaine stabilité des professions intermédiaires (24,4% en 1999, 25,6% en 2006). Mais ces chiffres masquent les disparités sociales qui perdurent au sein de l'arrondissement⁵.

A compter de l'année 2012, on note une présence de plus en plus forte des professions de cadres et professions intellectuelles supérieures. Depuis cette même année, le nombre d'employés et de professions intermédiaires diminuent et la part des ouvriers décroît légèrement. Ce phénomène est dû à la gentrification du quartier des Batignolles.

Ainsi, il conviendrait de savoir comment se traduisent ces disparités au sein de l'arrondissement.

⁴ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2572750#titre-bloc-13>

⁵ Paris 17e, éléments de diagnostic • Préparation du PLH de Paris

C. La question de la pauvreté au sein des quartiers et les dynamiques associatives

a. Un taux de pauvreté significatif dans la partie nord-est

La localisation des différentes classes sociales est liée au type et au coût du logement dans la capitale. Les immeubles haussmanniens sont occupés par une classe sociale aisée (cadres et professions intellectuelles supérieures) mais regorgent de chambres de bonnes, les étudiants précarisés peuvent s'y concentrer. Les habitants les plus précaires vivent en bordure de Paris. A cet endroit, les anciennes fortifications de Paris « enceinte de Thiers » ont laissé place aux logements sociaux à la fin du 19^{ème} siècle, pour faire face au grand nombre de travailleurs venus dans la capitale attirés par la révolution industrielle⁶. Ces logements sociaux sont toujours occupés par des populations aux faibles revenus (ouvriers, employés, professions intermédiaires).

Concernant la répartition du phénomène de la pauvreté, on constate, à travers cette carte que d'un côté, sur la partie sud-ouest de l'arrondissement, le taux de pauvreté varie entre 6.8% 12.5%. Les quartiers centre-nord, quant à eux, sont nettement marqués par un taux de pauvreté allant jusqu'à 35.9% (Porte d'Asnières notamment). Aux bordures de l'arrondissement, à la frontière avec Clichy et Saint-Ouen, le taux de pauvreté oscille entre 16.5% à 35.9%.

Dans les quartiers plus précaires du 17^{ème}, la part des jeunes de moins de 25 ans et des personnes âgées demeurent importantes. La part des 60 ans et plus compte parmi les plus importantes du quartier politique de la ville (comprenant la Porte Pouchet, la Porte de Clichy) + la porte d'Asnières (23% contre 20% à Paris). Les ménages à faible revenu sont deux fois plus nombreux dans le quartier nord qu'à Paris. Le tissu économique y est peu développé avec 0.7 emploi par actif résident et un habitant sur cinq ne possède aucun diplôme. Nous nous pencherons sur la question des diplômes plus tard dans notre diagnostic⁷.

Les quartiers limitrophes, situés, comme nous l'avons vu, au nord-est du 17^{ème} étaient, à l'origine, enclavés et isolés et n'étaient qu'un lieu de transit pour les banlieusards se rendant à

⁶ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2572750#titre-bloc-13>

⁷ <http://labs.paris.fr/commun/pdf/fichesDLH/17e.pdf>

Paris, avant l'apparition du grand projet de renouvellement urbain (GPRU)⁸. Entre 2002 et 2009, le nombre de logement sociaux a progressé, passant de 7 871 à 9 103 logements sociaux, principalement situés aux abords du périphérique, au nord-est de l'avenue de Clichy⁹. En 2009 le 17^e arrondissement compte donc 9103 logements sociaux en Solidarité et renouvellement urbain (SRU)¹⁰. D'autres logements sociaux ont été construits Porte Pouchet¹¹ dans le cadre du GPRU. L'adjoint à la vie associative a beaucoup insisté sur la nécessité que les mairies d'arrondissement récupèrent certaines compétences à la mairie centrale et tout particulièrement l'urbanisme. Selon lui, le plan local d'urbanisme décidé par la mairie centrale peut être en décalage avec les besoins constatés. Il met notamment l'accent sur la construction des logements sociaux qui se trouvent majoritairement dans des petits îlots urbains et ne favorisent pas en fin de compte la mixité sociale¹².

b. Une inégale répartition du tissu associatif sur le territoire :

Par conséquent, les centres sociaux, animations et réseaux associatifs sont concentrés dans le nord nord-est de l'arrondissement essentiellement.

Le quartier des **Epinettes** accueille la Maison de la Vie Associative et Citoyenne (MVAC) qui a été inaugurée le 10 novembre 2007, un espace de vie sociale, « Kirikou » a été créé en 2016, et s'occupe de jeunes en grosse difficulté ; le centre social CEFIA également, est implanté dans ce quartier. De plus, coexistent l'association Solidarités Nouvelles, le centre d'action sociale et le RAID Solidaire. Enfin, l'association Ecoute Habitat 17 Amicales Locataires possède un jardin partagé qui favorise le lien social entre les habitants du quartier. L'association Ozanam propose des loisirs pour les jeunes et les enfants, de l'accompagnement à la scolarité, des activités et services pour les familles. Les centres d'animation du 17^{ème} (Interclub 17 et La Jonquière) offrent de nombreuses activités et permettent aux familles de se rencontrer et d'échanger.

Place de **Clichy**, la régie de quartier Passerelle 17 vise à insérer des travailleurs en collaboration avec les bailleurs sociaux pour les espaces verts. Il y'a dans ce quartier

⁸ <https://www.paris.fr/pages/les-projets-de-renouvellement-urbain-4497>

⁹ Paris 17e, éléments de diagnostic • Préparation du PLH de Paris <http://labs.paris.fr/>

¹⁰ SRU : Près de la moitié des logements sociaux financés chaque année le sont dans les communes soumises à la loi vie-publique.fr

¹¹ Entretien avec Monsieur Benjamin Mallo

¹² La politique de territorialisation vise à réformer l'organisation fonctionnelle de la ville par le transfert de compétences de la mairie centrale vers les arrondissements. Entretien Scevole de Livonniere.

également, une problématique jeunesse exposée à l'exclusion et au décrochage scolaire¹³.

Porte Pouchet, le CHRS Pouchet existe depuis 1995 et un nouveau centre social sur ce quartier Politique de la Ville est en voie de finalisation. 416 demandeurs d'emploi (30% de taux de chômage) étant présents dans ce secteur, des projets ont alors vu le jour comme l'antenne Positive Planète¹⁴. Cette dernière s'adressait à un public bénéficiaire du RSA, ayant un projet de reprise/création d'entreprises. Avec le changement de population sur ce territoire et l'éviction progressive des catégories populaires, l'antenne s'adresse désormais à toutes les personnes souhaitant créer une entreprise. De plus, on note un accroissement du nombre d'entreprises, de commerces, un hôtel, une école confessionnelle et une caserne de gendarmerie à venir.

La Porte d'Asnières n'est pas un quartier de la politique de la ville mais il y'a néanmoins, la présence de l'EPJ le 25 (espace jeunesse) qui ont des missions d'insertion, d'accompagnement vers l'emploi et de lutte contre le décrochage¹⁵. Une antenne jeune et un club de prévention cohabitent Avenue de St Ouen. Une structure de prévention TVAS 17 rue de Saussure (équipe d'animation de jeunes) est présente sur un bout de territoire gangréné par le trafic de drogue et les violences. La Ressourcerie des Batignolles, ayant récemment emménagé dans les anciens locaux de la Poste développe un projet d'économie solidaire participant au renforcement du lien social sur le quartier de la Porte d'Asnières¹⁶.

Les quartiers en bordure d'arrondissement concentrent de grands équipements tels que des stades, centres sportifs (Boulevard de Reims), casernes, lycées, cimetières. Ces quartiers proposent un nombre important d'équipements destinés aux jeunes et équipements sportifs.

Notons tout de même que si les besoins sont moins importants dans le quartier des **Ternes/Plaine Monceau**, des initiatives locales comptent sur la participation active des habitants du quartier pour aider les personnes qui ont besoin d'aide. C'est le cas de l'association Espace 16, fondée par la paroisse Saint-Ferdinand des Ternes. Cette association est essentiellement composée de bénévoles qui animent des ateliers d'art, donnent des cours de danse. Et surtout, les bénévoles accompagnent des migrants en leur donnant des cours de français et font du soutien scolaire. De plus, la paroisse Saint-Ferdinand des Ternes travaille en collaboration avec une association qui accueille des migrants. La paroisse offre un hébergement d'urgence chaque soir pour trois familles de migrants.

¹³ Entretien auprès l'adjoint à la vie associative Monsieur Scevole de Livonniere

¹⁴ Projet Jacques ATTALI

¹⁵ Entretien auprès l'adjoint à la vie associative Scevole de Livonniere

¹⁶ Diagnostic du 17ème de la CAF

Précisément, concernant l'hébergement des personnes en situation de précarité, les hébergements pour personnes en difficultés, logements étudiants sont essentiellement situés dans les quartiers nord-est de l'arrondissement. En 2007, la ville de Paris et la préfecture de Paris ont mis en place un observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social. Ces établissements sont utilisés pour aider les familles démunies qui ne trouvent pas d'autres solutions pour se loger¹⁷. L'observatoire révèle 75 établissements dans le 17^{ème} (et 845 à Paris).

La Mairie du 17^{ème} souhaite fusionner les associations entres-elles¹⁸ car celles-ci sont des micros associations qui ne permettent pas d'aborder les problèmes sociaux à une échelle satisfaisante. Un développement d'outil pour les seniors est en cours pour les renseigner sur la pandémie et contre l'isolement. De plus, SOS amitié est une cellule d'écoute Covid, à destination des jeunes, qui sont également isolés. Chacun peut donner de son temps pour les paniers solidaires. Les habitants de l'arrondissement peuvent s'inscrire concrètement dans la vie de l'arrondissement grâce à la création de l'heure civique 17. Les actions mises en place sont les suivantes : nettoyage des rues, accompagner un malade chez le médecin, donner des heures d'enseignement... Ces actions et projets collectifs privilégient l'initiative personnelle¹⁹.

II. Le quartier de la ZAC Clichy-Batignolles, un modèle d'aménagement territorial ?

A. Un quartier éco-responsable et agencé

Le quartier de la ZAC Clichy-Batignolles est un quartier qui s'est totalement rénové. L'un des enjeux du projet a été de former un tissu urbain dans un environnement contraint. En effet, ce quartier est un ancien quartier ouvrier où sont implantées des infrastructures ferroviaires et logistiques (le réseau Saint-Lazare) et sur lequel passe le boulevard périphérique. Un des autres enjeux était de mettre fin à la discontinuité urbaine à cause de la ligne ferroviaire qui séparait le quartier Monceau et Clichy-Batignolles. Pour ce faire, un ambitieux projet de construction de logements a été décidé pour renforcer la mixité sociale. Mais ce projet a été

¹⁷ Paris 17e, éléments de diagnostic • Préparation du <http://labs.paris.fr/commun/pdf/fichesDLH/17e.pdf>

¹⁸ La Mairie du 17^{ème} a envoyé des questionnaires aux associations pour répertorier leur type d'activité

¹⁹ Entretien auprès de l'adjoint à la vie associative. Il est à noter que 700 volontaires participent aux voisins solidaires.

co-construit avec le ministère du développement durable. Ce projet voulait allier revitalisation du territoire et développement durable. Les bâtiments ont été construits en conséquence avec des bâtiments moins énergivores (bâtiments alimentés par géothermie + toitures végétales et panneaux photovoltaïques). D'après Benjamin Mallo, adjoint à l'urbanisme et au développement économique, ces nouvelles constructions peuvent poser des problèmes. Beaucoup de riverains se sont plaints auprès de la mairie du 17^e en raison de l'élévation des immeubles qui obstrue l'espace et des habitations qui manquent de luminosité. Aussi, d'autres riverains critiquent le fait que beaucoup de résidents ont installé des gros blocs de climatisation qui détériorent l'esthétisme du paysage. De plus, il se pose beaucoup de questions sur le vieillissement des matériaux. Il donne l'exemple de l'école Bernard Buffet, dont la façade a été réaménagée en bois. En quelques mois, le bois s'est totalement décrépi et de nouveaux travaux doivent être réalisés.

Outre l'aménagement de nouveaux logements et de nouveaux bureaux, l'aménagement de grands espaces verts a été entrepris notamment pour s'adapter aux changements climatiques avec le phénomène de plus en plus courant de chaleur intense l'été en ville. Ainsi, un grand parc de 6,5 hectares a été construit : le **parc Martin Luther King**. Ce parc agit comme « un véritable climatiseur urbain grâce à l'ombre des arbres et au phénomène naturel d'évapotranspiration généré par ses végétaux. Ceux-ci recueillent l'eau de pluie, d'arrosage ou l'eau du sous-sol et les transforment en vapeur d'eau qui rafraîchit l'air ambiant »²⁰. Le parc Martin Luther King s'inscrit comme étant le cœur de ce nouveau quartier. C'est un parc qui a été conçu pour relier les différents quartiers autour du parc. Il contient 14 entrées et sorties permettant de relier les quartiers des Batignolles, des Epinettes, de Monceau-Pereire, et Clichy-la-Garenne. Ce parc est donc central pour désenclaver les quartiers, il est un espace de rencontre. Le parc n'est plus à distance des habitations comme dans les anciennes constructions mais bien au cœur des habitations, au plus près des populations. Avec le manque d'espace dû à la densité urbaine à Paris, et dans un souci de rendre dynamique le territoire, il a fallu optimiser l'espace. En effet, le 17^e arrondissement est le plus peuplé de Paris avec 170 000 habitants²¹ et 287 hab. /ha contre 210 en moyenne à Paris. L'aménagement du territoire a été réalisé tel quel : installer des commerces, des équipements scolaires et des loisirs au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments construits. Certains locaux sont mutualisés pour permettre à des associations ou des entreprises d'utiliser le même espace (bureaux,

²⁰ https://archive-clichy-batignolles.paris-et-metropole-amenagement.fr/sites/default/files/exe_cb_dossierpresse-fr_220217.pdf

²¹ Le chiffre de l'INSEE en 2017 était de 167 288 habitants mais le chiffre de 170 000 habitants a été atteint et m'a été confirmé par l'adjoint à la vie associative.

terrasses). Nous voyons donc que la répartition dans l'espace a été cruciale pour réaménager ce quartier.

B. Un réaménagement qui a insufflé une nouvelle dynamique territoriale

Le grand tournant qui vient de s'opérer et qui va attirer encore de nombreuses entreprises et de nouveaux résidents, est la prolongation de la ligne 14 avec les deux nouvelles stations Pont Cardinet et Porte de Clichy²². Cette prolongation permet de relier le quartier aux points névralgiques de la ville : Saint-Lazare, Châtelet, Gare de Lyon. Les lignes de bus et de tramway ont également été renforcées. Ce « désenclavement » est donc un vrai plus pour redynamiser l'activité économique.

La volonté de la mairie centrale dans l'aménagement de ce quartier a été aussi de mettre en place une politique de mixité sociale par le logement. Clichy-Batignolles contient 50% de logements sociaux²³ sur les 3400 logements. Les logements sociaux construits permettent de répondre à l'augmentation de la demande dans le quartier. Ce sont des logements plus petits qui ont été conçus pour les étudiants, les jeunes actifs et les personnes âgées, qui représentent une part importante de la population de l'arrondissement. Ainsi, 500 logements pour étudiants et jeunes travailleurs ont été construits ainsi que 200 chambres pour les personnes âgées dépendantes. Contrairement au quartier des Epinettes que nous allons étudier un peu plus loin, les logements sociaux sont intégrés dans des « îlots » mixtes. Cependant, Monsieur Mallo a souligné le problème du manque de grands appartements qui ne permettent pas aux familles de s'y installer. Il mentionne surtout les petits appartements des immeubles anciens, conçus pour les ouvriers à l'époque. Ces appartements n'ont pas été agrandis et il y a donc un vrai problème pour les familles nombreuses.

Pour accompagner le logement, toute la vie sociale des habitants a été repensée. Avec la construction des logements pour les personnes âgées dépendantes et pour les personnes en situation de handicap, un foyer d'accueil médicalisé a été construit pour accueillir ces personnes fragiles. Pour les personnes en difficulté, un centre d'hébergement et de réinsertion a directement été intégré au sein du grand programme d'aménagement qui regroupe des chambres étudiantes et des logements sociaux. Le parc Martin Luther King n'est pas

²² Effectif depuis le mois de décembre.

²³ Cf. note 1 : les chiffres indiqués dans le projet sont effectifs dans la réalité (confirmation de l'adjoint à l'urbanisme et au développement économique).

seulement un espace vert dans lequel les personnes peuvent se dépayser. De nombreux équipements sportifs ont été construits à l'intérieur du parc (espaces pour courir, faire du roller, équipements de musculation, mini-terrains de basket, de foot).

L'activité économique est aussi une composante du réaménagement du quartier. Autrefois lieu de logistique, de voies ferroviaires et routières, le réaménagement a attiré de nombreuses entreprises. D'ailleurs, d'après les propos de Monsieur Mallo, un pacte pour l'emploi a été signé entre la mairie de Paris, la mairie d'arrondissement, Pôle Emploi et 42 entreprises pour faciliter l'embauche des habitants du quartier. Les principales entreprises concernées sont Leroy Merlin, Axa, Décathlon City et Darty. Mais ce plan est difficile à mettre en place car les entreprises exigent un certain niveau de qualification que les personnes au chômage n'ont pas forcément. Mais surtout, le grand changement qui s'est opéré est l'installation du Tribunal Judiciaire de Paris tout près de la Porte de Clichy, qui a attiré et créé de nouveaux emplois (1500 personnes au sein du TGI + les nombreux emplois créés autour : commerces, restauration...).

Concernant la vie culturelle et associative, il existe des choses permettant aux jeunes d'être accueillis. Par exemple, l'association l'Assoce organise des activités type karaoké pour les jeunes et se situe dans le parc Martin Luther King. Un centre Paris Anim se trouve également dans ce quartier : le centre Paris Anim' Mado Robin.

C. Le phénomène de gentrification tend à exclure les personnes les plus défavorisées

Le réaménagement de la ZAC Clichy-Batignolles ces dix dernières années a eu des conséquences en termes de mouvement de populations. Le réaménagement, prévu au départ par les politiques pour améliorer les conditions de vie des habitants dans le quartier et notamment des personnes en difficulté a eu des effets pervers. L'installation de nombreuses entreprises, la rénovation ou la construction de logements, la création de nouveaux services et équipements publics (Tribunal Judiciaire) a fait venir une nouvelle population, plus aisée. De nombreux jeunes cadres sont venus s'installer dans ce quartier. La plaine Monceau étant saturée, ces jeunes cadres ont investi dans les logements se trouvant dans ce « nouveau quartier ». L'ambiance village du quartier, avec cafés et restaurants branchés, ont poussé cette nouvelle population à s'y installer. Mais le revers de la médaille, c'est que les prix du foncier ont explosé et atteignent aujourd'hui en moyenne plus de 10 000 euros le mètre carré. Les

classes populaires, très présentes avant ce réaménagement, sont donc exclues de facto par les prix du logement et sont donc reléguées. S'il reste des logements sociaux, les prix tendent eux aussi à s'envoler. Monsieur Mallo me l'a confirmé. L'écart entre le prix du parc privé et le prix du parc social tend à diminuer de plus en plus. Le phénomène de gentrification du quartier est donc prégnant.

Caroline Claire, enseignante en science politique et sociologie donne la définition suivante de la gentrification : cette dernière désigne « les transformations de quartiers populaires dues à l'arrivée de catégories sociales plus favorisées, qui réhabilitent certains logements et importent des modes de vie et de consommation différents »²⁴. Il s'agit donc d'un renouvellement de la composition sociale et démographique du quartier au profit des plus aisés. Pour appuyer encore ce phénomène, la littérature anglo-saxonne indique que les politiques environnementales urbaines (éco quartier justement) décidées par les pouvoirs publics participent à l'éviction des populations qui y étaient installées. Les auteurs parlent de « ecological gentrification ».²⁵

Une autre population est venue habiter dans le quartier : les personnes retraitées sans enfants (enfants qui ont quitté le domicile parental). Concernant ce type de population, une problématique a été soulevée par l'adjoint à la vie associative que j'ai rencontré : l'isolement des personnes âgées. Cet isolement a été renforcé par la crise sanitaire que nous connaissons. Malheureusement, peu d'associations dans l'arrondissement permettent de rassembler les personnes âgées isolées. Il m'a parlé de SOS Amitié qui est la cellule d'écoute Covid mais qui a été mis en place par l'Etat. D'ailleurs, il faut souligner le manque de coordination entre la mairie d'arrondissement et les associations. L'adjoint à la vie associative m'a indiqué qu'il était en train de répertorier toutes les associations présentes sur le territoire. Le but de l'équipe en place est de répertorier toutes les associations afin de les fusionner pour mener une action cohérente et efficace qui perdure. Il existe une mosaïque d'associations, mais qui ne sont souvent pas assez structurées. Ceci souligne quand même un manque des anciennes équipes municipales concernant l'action sociale.

Pour conclure, nous voyons donc que la démographie du quartier a évolué radicalement. Avec l'installation du Tribunal Judiciaire et de nombreuses entreprises de service, le quartier a vu

²⁴ Clair Caroline, « [Sonia Lehman-Frisch, Sociologie de San Francisco](#) », *Lectures* [En ligne], Les comptes rendus, 2018, mis en ligne le 13 septembre 2018.

²⁵ Quastel N. Political Ecologies of Gentrification. *Urban geography*. 2009;30(7):694–725.

apparaître des commerces visant une population plus aisée. Le quartier est en pleine mutation et voit une population aisée prendre le pas sur une population ouvrière (ancienne friche industrielle des Batignolles) qui n'a plus les moyens d'y vivre.

III. L'exemple du quartier politique de la ville Pouchet/Saint-Ouen. La mise en place du GPRU dans un objectif de dynamique territoriale, d'insertion sociale et économique

A. Les raisons et les objectifs de la mise en place du GPRU dans le quartier Pouchet/Saint-Ouen

La zone Porte de Pouchet/Porte de Saint-Ouen est située dans le nord-est de l'arrondissement (pointe nord du quartier des Epinettes) et se trouve à proximité des communes de Clichy et de Saint Ouen au nord. Ce quartier est un quartier prioritaire de la politique de la ville. Suite aux difficultés économiques, sociales de ce territoire, le quartier est en pleine mutation urbaine avec un réaménagement du quartier pour le désenclaver et l'intégrer aux dynamiques territoriales du reste de l'arrondissement, et ainsi, diminuer les fortes disparités. La mairie de Paris a décidé de mettre en place le Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) afin de lutter contre les inégalités sociales, avec la volonté de faire venir de nouveaux acteurs économiques, offrir des opportunités aux cadres de s'installer dans le quartier afin de mettre en place une mixité sociale.

En effet, les disparités entre catégories socioprofessionnelles sont marquantes. La part des cadres (environ 24%)²⁶ est très inférieure au taux parisien (45%). La différence est encore plus marquante avec le reste de l'arrondissement, notamment le secteur ouest. Les ouvriers et employés représentent 49% des habitants alors qu'il n'est que de 24% pour le reste de l'arrondissement. Il est également à noter que la part de la population sans diplôme atteint un niveau très élevé (39%) alors que ce chiffre est quasiment divisé par deux dans le reste de l'arrondissement. En conséquence, les personnes étant peu ou pas diplômées, ont des ressources peu élevées. Les foyers à bas revenus représentent 23% des ménages contre 9% dans l'arrondissement.

²⁶ Tous les chiffres sont tirés de la Direction de la Démocratie, des Citoyens et des Territoires de la mairie de Paris dans le but du projet de territoire des quartiers Porte de Clichy/Pouchet/Saint Ouen

Ce GPRU a été décidé également pour aider et améliorer la condition des jeunes dans le quartier qui est dégradé. Les jeunes sont particulièrement touchés par les difficultés scolaires et d'insertion sociale. Le taux de sortie précoce du système scolaire est deux fois plus élevé dans le quartier que sur le reste du territoire (environ 10% contre 5%). Pour contrer ce phénomène, un dispositif de réussite éducative a vu le jour avec la mise en place d'un réseau d'éducation prioritaire (Boris Vian) avec trois écoles en Education Prioritaire. Tous les partenaires sont chargés d'accompagner les jeunes dans un projet scolaire et professionnel par le biais de la Mission Locale ou un tissu associatif chargé d'accompagner des enfants en grande difficulté, particulièrement instables sur le plan scolaire (Accueil Torcy, Centre Patay, Actions collégiens...). En dehors du temps scolaire, les associations développent avec les écoles/ collèges des activités périscolaires et favorisent les rencontres ainsi que les projets collectifs (jardin participatif, fresques...). Les établissements sont invités à participer aux événements du quartier (fête du livre, fête du quartier).

Le GPRU a pour but de créer du dynamisme économique afin d'intégrer les habitants du quartier.

B. Un projet raisonné d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins de la population

Le problème principal du quartier pendant des années a été son enclavement. Le quartier Porte de Pouchet/Porte de Saint-Ouen était isolé, un lieu de transit non relié au reste de l'arrondissement et aux villes voisines de Clichy et Saint-Ouen. La politique d'aménagement a été de sortir ce quartier de ses divers problèmes sociaux et économiques en le « renouvelant » et en le « diversifiant ». Les enjeux étaient importants : il s'agissait de réorganiser l'espace, de diversifier les services afin de permettre, d'une part, de sortir les personnes vulnérables de leurs difficultés, et d'attirer un public plus aisé. Le but était donc de rendre le quartier plus mixte. Pour ce faire, la mise en place de dessertes fut primordiale pour relier ce quartier aux autres. Le réaménagement du territoire est passé par une offre de transport enfin adaptée. Concrètement, la Porte Pouchet bénéficie de l'arrivée du tramway T3b depuis 2018 et le prolongement effectif de la ligne 14 depuis quelques mois.

Les logements sont également concernés par les mesures prises dans le cadre du GPRU. Des logements anciens, déjà construits, sont rénovés. C'est le cas de la tour Bois le Prêtre et de la barre Borel. De plus, des logements neufs ont été construits, 190 logements ont été bâtis au

niveau du cimetière des Batignolles et de la rue Rebière. Des logements sociaux ont été construits également : 60 sur le Boulevard Bois le Prêtre et 20 sur l'îlot Rebière. Pour accompagner ces logements, des équipements et des services ont été aménagés pour accompagner les familles, les jeunes (centre socio-culturel, Emergence, Antenne Jeune +). Une crèche a été construite sur l'îlot Rebière. Porte Pouchet, pour répondre aux difficultés des personnes en difficulté sur le plan économique et social, un centre social a été créé : la Serre Pouchet. Et pour les jeunes, pour contrer le manque de foncier disponible, une galerie de 5000 m² a été construite sous le périphérique et dans laquelle se trouvent 4 terrains de foot à 5, ouverts de 9H à minuit. Pour dynamiser le quartier et aider les jeunes, une résidence hôtelière étudiante de 145 chambres a ouvert en 2020 (Appart 'hôtel Odalys). Ce projet de renouvellement urbain a mis en lumière les difficultés de ce quartier pour attirer des entreprises, et par ce biais, des emplois. Pour corriger ce manque, un immeuble de bureaux a été construit dans lequel 800 salariés de Canon France se sont installés.

Enfin, dans l'optique de préserver un environnement sain et dans une période où les populations urbaines s'inquiètent des conséquences de la pollution, des espaces verts ont été aménagés. Au niveau de la Place Pouchet, 10 000 m² d'espaces verts coexistent à côté des 5000 m² de la galerie sous le périphérique. Un square a été conçu sur l'îlot Rebière. Et une grande pelouse (jardins Hans et Sophie Scholl) avec une aire de jeux pour les enfants a été installée juste à côté du centre social. Enfin, au nord, le long de la rue Floréal, un chemin piéton bordé d'arbres a été aménagé et celui-ci permet de relier la station de la ligne 14.

Donc, un véritable projet de revitalisation du territoire a été insufflé, avec de nombreux défis à relever pour sortir le quartier Pouchet/Saint ouen de son enclavement.

C. Les axes d'amélioration pour accompagner les habitants du quartier

Malgré l'évolution de la politique de la ville et le réaménagement urbain du quartier des Epinettes, il reste de nombreuses choses à améliorer pour inclure les habitants dans la vie de leur quartier, réduire les inégalités sociales, faire baisser le taux de pauvreté, les difficultés des jeunes à s'insérer sur le plan professionnel. Une des solutions préconisées est le travail commun entre les associations et les institutions du quartier afin de répondre aux besoins des habitants.

Concernant **l'école**, le soutien des parents envers leurs enfants peut être une piste. Des actions collectives envers les familles, avec l'aide de la CAF, peuvent être renforcées afin de favoriser la parole des parents, écouter leurs besoins, leurs inquiétudes. Un accompagnement des parents non francophones peut être aussi amélioré, en s'appuyant déjà sur le modèle du dispositif « Ouvrir l'Ecole aux parents », proposé par la mairie de Paris, et qui permet aux parents d'avoir des cours de français pour apprendre la langue. L'objectif serait d'inclure les parents dans l'accompagnement de leurs enfants dans leur vie scolaire (temps partagés en commun, sorties...). Pour les enfants, hors période scolaire, les services de la mairie peuvent accompagner l'organisation des loisirs et des vacances en réunissant les habitants au travers de forums vacances loisirs dans les centres sociaux, les centres d'animation.

Concernant le **volet professionnel**, pour lutter contre le chômage et la précarité, une offre de formation pourrait être proposée afin d'adapter les besoins en main d'œuvre notamment avec l'installation de nombreuses entreprises suite au réaménagement du quartier.

Lutter contre la précarité implique aussi de favoriser l'accès des personnes à la santé. L'offre de soins y est assez peu développée dans le quartier. Là aussi, la mairie pourrait orienter les habitants vers les structures de soins en faisant une cartographie des structures santé et « faciliter l'information sur l'offre au-delà du quartier ».

De plus, dans un quartier fortement résidentiel, on a constaté que des bâtiments d'activité, des immeubles de bureaux ont été construits. Seulement, le quartier est peu fourni en lieux de vie comme les cafés, les restaurants, les brasseries. Il existe donc un manque qui donne des zones peu fréquentées les soirées et le weekend. Le principal manque de l'arrondissement est d'ailleurs le manque d'évènements festifs organisé. Dans un quartier souvent désert le weekend et le soir, avec des catégories sociales très diverses, il serait bénéfique de mettre en place des évènements festifs pour rapprocher les gens et favoriser la cohésion sociale du quartier.

On remarque donc que de nombreuses actions restent à mener pour continuer et faire diminuer le niveau de précarité des habitants les plus pauvres et dynamiser le quartier par une offre d'équipements et de services attractifs.

Conclusion

Ce travail a été riche en enseignements. Habitant l'arrondissement et plus précisément dans le quartier des Ternes depuis tout petit, j'ai (moi Nathanaël) pu mieux saisir le contraste existant entre les quartiers ouest et est de l'arrondissement. Je connaissais ces différences mais je ne me rendais pas compte des difficultés présentes dans les quartiers défavorisés. Néanmoins, aujourd'hui, le constat que l'on peut faire, c'est que l'arrondissement tout entier tend à s'homogénéiser au profit des classes aisées. Le réaménagement des quartiers Est, dont le but premier était de réduire les problèmes socioéconomiques du territoire et des habitants, a eu un effet pervers. Le niveau de vie s'est élevé très rapidement et tend actuellement à écarter les classes populaires, qui n'ont plus les moyens d'y vivre. Le quartier Clichy/Batignolles et le quartier des Epinettes sont pourtant historiquement ouvriers. Depuis la fin du XIXe siècle et l'exode rural des populations pour travailler dans les usines, les ouvriers s'étaient implantés dans ces quartiers (zone industrielle de Saint Lazare). Aujourd'hui, ils sont donc de moins en moins nombreux même si l'écart de niveau de vie entre les quartiers ouest reste encore perceptible comme nous avons pu le montrer.

Cependant, le réaménagement de l'arrondissement s'inscrit dans un mouvement beaucoup plus global qui se caractérise par la mondialisation des grands centres urbains. La concentration de l'activité et le niveau de qualification exigé sur le marché du travail tend à attirer des populations aisées. Ce phénomène fait grimper le niveau de vie et seules les personnes ayant des revenus importants peuvent s'installer au cœur de la ville. De ce fait, les populations qui ont de faibles revenus se retrouvent éjectées des villes mondialisées, au moins pour ce qui est du logement. Et ce phénomène n'est pas nouveau. Il a commencé depuis les années 1990. La gentrification grignote petit à petit d'ouest en est l'ensemble de l'arrondissement au fil des années. Mes parents ont pu en témoigner. Ils se sont installés dans le quartier des Ternes en 1985. Lorsqu'ils ont emménagé, des employés étaient propriétaires dans l'immeuble, ce qui signifie que des populations ayant des revenus modestes étaient en mesure d'habiter dans le quartier. Aujourd'hui, on ne retrouve quasiment plus aucun employé ; seules les populations ayant des hauts revenus peuvent y vivre. Le quartier Clichy/Batignolles et le quartier des Epinettes est aujourd'hui touché par ce phénomène. Les prix se rapprochent quasiment des prix du quartier des Ternes et du quartier de la plaine Monceau.

Monsieur Mallo, l'adjoint à l'urbanisme et au développement économique est assez fataliste sur cette situation. Pour appuyer ce phénomène d'embourgeoisement des villes, il nous a parlé des villes voisines de Levallois, Clichy et Saint Ouen qui sont en train de se développer à une vitesse phénoménale. Les classes populaires, déjà reléguées dans ces villes ces dernières décennies, n'ont plus les moyens d'y vivre et doivent partir s'installer de plus en plus loin de la ville « centre ». La mondialisation entraîne donc le déclassement des classes populaires qui sont mis à l'écart des bénéfices de la mondialisation. Ce phénomène n'inclut pas que Paris mais toutes les autres grandes métropoles du pays. Cette fracture qui s'opère est expliquée depuis de nombreuses années par le géographe Christophe Guilly²⁷.

Nous souhaitons terminer ce travail en remerciant tout particulièrement Bassam Gossain, qui est le kiosquier se trouvant près de chez moi, et qui nous a permis de nous mettre rapidement en contact avec les deux adjoints de l'équipe du maire du 17^e, Geoffrey Boulard. Nous remercions également Benjamin Mallo et Scévole de Livonnière qui nous ont accordé chacun une heure de leur temps pour répondre à nos questions et nous aider à éclaircir certains points.

²⁷ Ouvrage *La France périphérique : comment on a sacrifié les classes populaires*

ILLUSTRATIONS



Figure 1 : travaux de réaménagement pour la nouvelle gare Porte Maillot/ *Source : Nathanaël Brault.*



Figure 2 : travaux de réaménagement pour la nouvelle gare Porte Maillot/ *Source : Nathanaël Brault.*



Figure 3 : Lots E8 et 10b de l'éco-quartier Clichy-Batignolles © Sergio Grazia



Figure 4 : Parc Martin Luther King : © Photos : Sergio Grazia

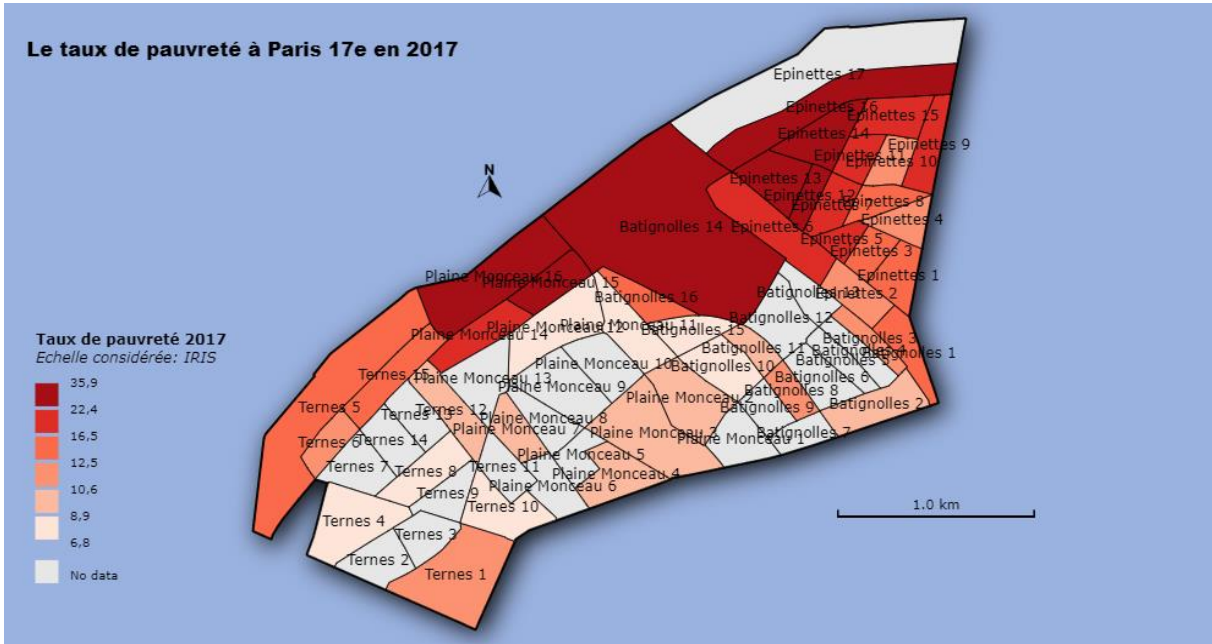


Figure 5 : Le taux de pauvreté à Paris en 2017

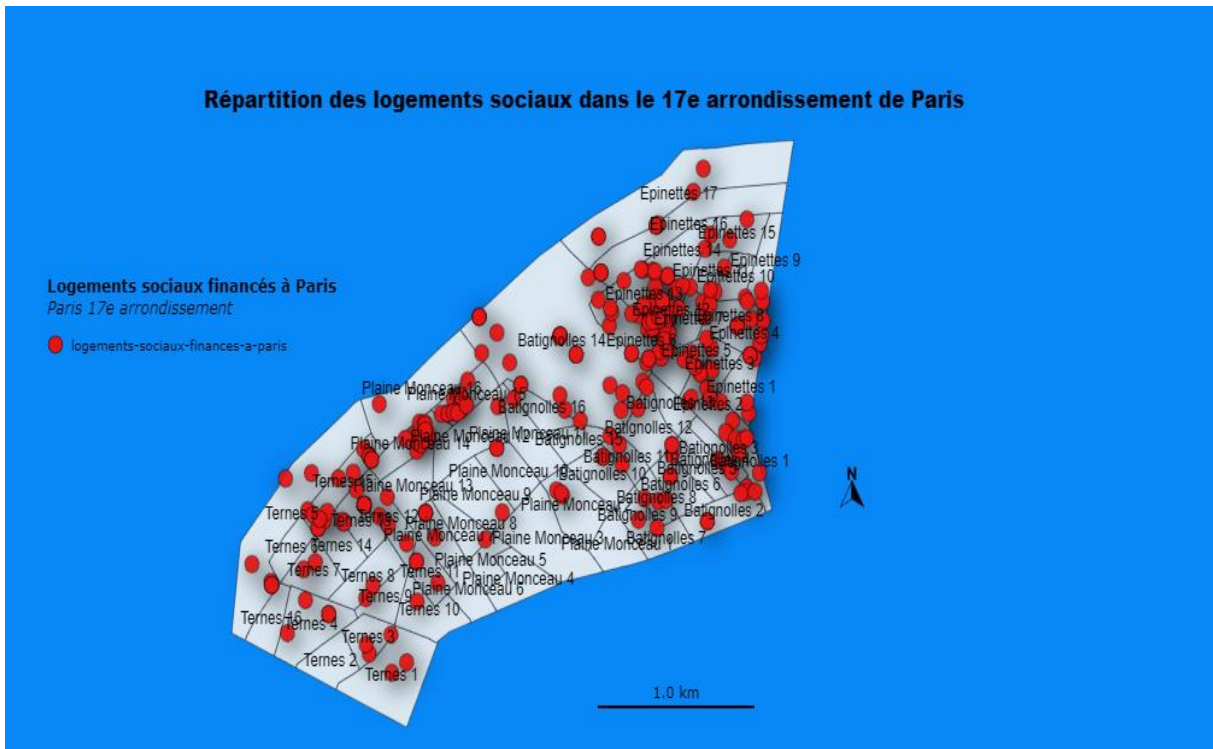


Figure 6 : répartition des logements sociaux financés dans le 17^e arrondissement de Paris

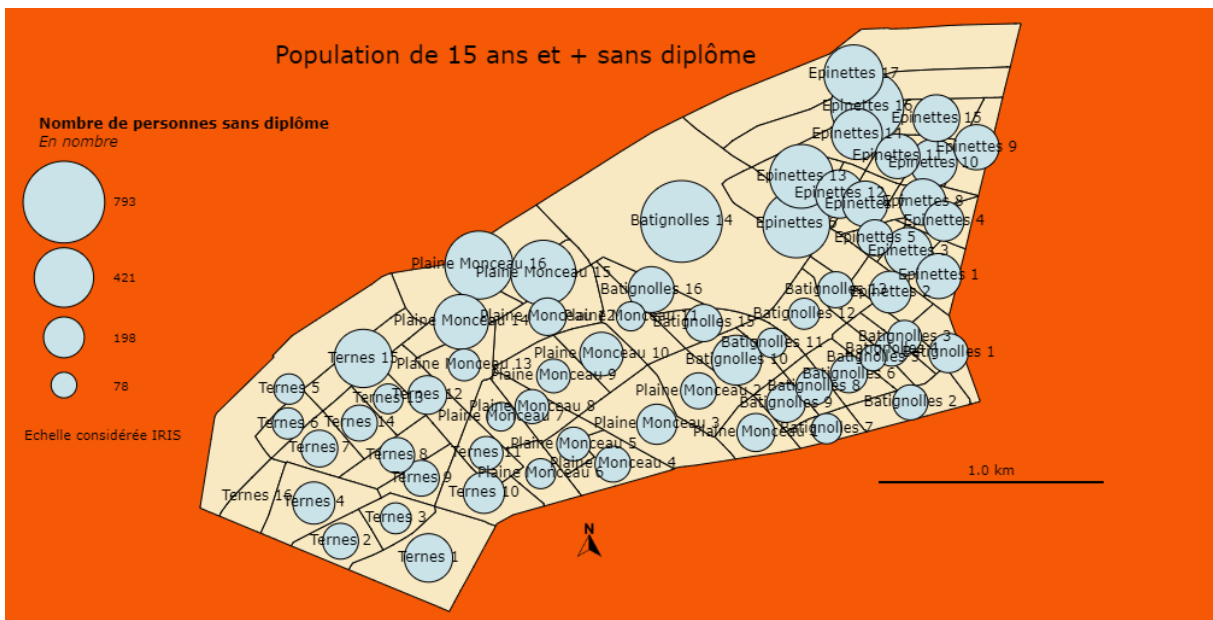


Figure 7 : Population de 15 ans et + sans diplôme

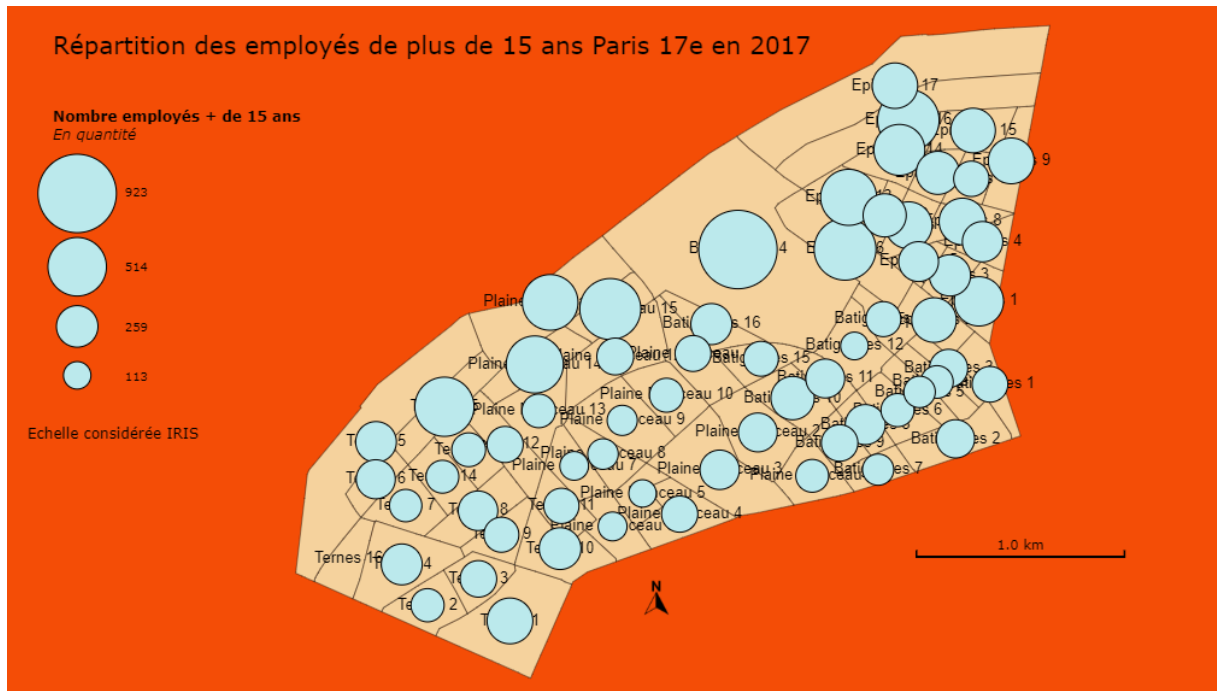
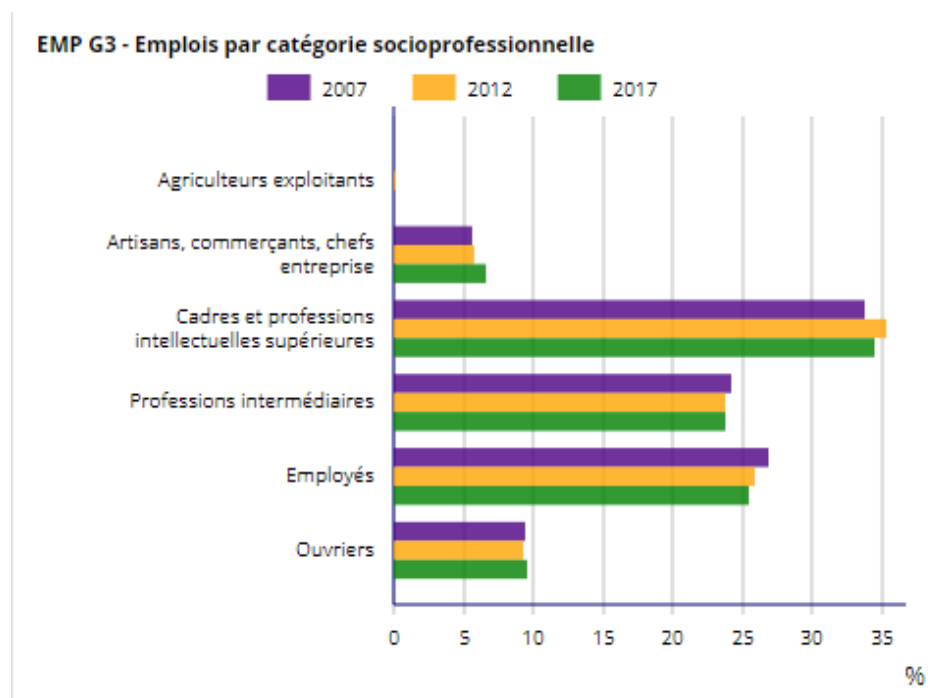


Figure 8 : répartition des employés de plus de 15 ans Paris 17^e en 2017

Répartition des emplois par catégories socioprofessionnelles dans le 17^{ème}



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations lieu de travail, géographie au 01/01/2020

Figure 9 : Répartition des emplois par catégories professionnelles dans le 17^e



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. TERNES		
Immeuble années 1900	14 500 euros (+12%)	<ul style="list-style-type: none"> Rue Brunel, immeuble haussmannien 1900, 36 m², 2 pièces, 5^e étage, ascenseur, très lumineux, sur cour, refait par architecte: 525 000 € (14 585 €/m²). Rue Saint-Ferdinand, bel immeuble pierre de taille 1850, 68 m², 3 pièces, 4^e étage, asc., à rénover: 894 400 € (13 155 €/m²).
Imm. 1850 pierre de taille	14 500 euros (+12%)	
2. PORTE DE CHAMPERRET		
Imm. pierre de taille fin XIX ^e	13 500 euros (+20%)	<ul style="list-style-type: none"> Rue Guillaume-Tell, immeuble pierre de taille 1880, 126 m², 5 pièces, 6^e étage, ascenseur, balcon, moulures, à rénover: 1,56 M€ (12 420 €/m²). Rue Albert-Samain, imm. haussmannien 1850, 98 m², 5 pièces, 3^e ét., asc., parking, à rénover: 1,23 M€ (12 550 €/m²).
Immeuble milieu XIX ^e	13 500 euros (+20%)	
3. WAGRAM		
Immeuble milieu XIX ^e	14 500 euros (+10%)	<ul style="list-style-type: none"> Rue Jouffroy-d'Abbans, imm. haussmannien 1860, 70 m², 4 pièces, 4^e étage, ascenseur, parquet, cuisine américaine, moulures, parfait état: 1,02 M€ (14 645 €/m²).
Immeuble début XX ^e	12 500 euros (+5%)	<ul style="list-style-type: none"> Av. de Villiers, imm. 1900, 4 pièces, 4^e ét., 96 m², ascenseur, double vitrage, cheminée, à rafraîchir: 1,15 M€ (12 030 €/m²).
Imm. pierre de taille 1900	10 000 euros (0%)	<ul style="list-style-type: none"> Place Wagram, imm. pierre de taille 1900, 97 m², 4 pièces, 2^e étage, asc., balcon 5 m², à rafraîchir: 870 000 € (8970 €/m²).
4. LÉVIS		
Immeuble fin XIX ^e	15 500 euros (+5%)	<ul style="list-style-type: none"> Rue de Lévis, imm. 1880, 95 m², 4 pièces, 3^e et 4^e étages, terrasse 8 m², sans vis-à-vis, parfait état: 1,48 M€ (15 580 €/m²).
Imm. pierre de taille 1900	14 500 euros (+5%)	<ul style="list-style-type: none"> Rue Legendre, immeuble pierre de taille années 1900, 182 m², 6 pièces, 4^e étage, parquet, moulures, bon état: 2,69 M€ (14 780 €/m²).
5. BATIGNOLLES		
Imm. fin XIX ^e pierre de Paris	12 700 euros (+10%)	<ul style="list-style-type: none"> Rue la Condamine, imm. pierre de Paris 1880, 27 m², 2 pièces, 5^e ét., asc., balcon, calme, bon état: 344 000 € (12 740 €/m²).
Imm. début XX ^e pierre de Paris	12 500 euros (+10%)	<ul style="list-style-type: none"> Rue des Dames, immeuble pierre de Paris 1900, 96 m², 4 pièces, 1^{er} étage, terrasse 15 m², vue sur cour arborée, parquet, parfait état: 1,19 M€ (12 450 €/m²).
6. BROCHANT		
Immeuble début XX ^e	13 500 euros (+20%)	<ul style="list-style-type: none"> Rue Sauffroy, imm. années 1900, 23 m², studio, 4^e et dernier étage, ensoleillé, à rafraîchir: 310 000 € (13 480 €/m²).
Imm. début XX ^e pierre de taille	12 300 euros (+20%)	<ul style="list-style-type: none"> Avenue de Clichy, immeuble pierre de taille 1906, 72 m², 3 pièces, 4^e étage, ascenseur, vue dégagée, cuisine américaine, excellent état: 890 000 € (12 360 €/m²).
7. GUY-MÔQUET		
Immeuble années 1990	12 700 euros (+20%)	<ul style="list-style-type: none"> Passage Legendre, immeuble 1992, 52 m², 2 pièces, 5^e étage, asc., parquet, parfait état: 660 000 € (12 690 €/m²).
Imm. fin XIX ^e pierre de Paris	12 000 euros (+20%)	<ul style="list-style-type: none"> Rue Davy, immeuble pierre de Paris 1890, 38 m², 2 pièces, 1^{er} étage, chambre avec verrière, cave, bon état: 429 000 € (11 290 €/m²).

* Hors frais de notaire et d'agence. asc.: ascenseur; chauff.: chauffage; coll.: collectif; élec.: électrique; ét.: étage; indiv.: individuel; mitoy.: mitoyen; résid.: résidence

Figure 10 : Prix au mètre carré dans l'ancien et le récent de plus de 5 ans

BIBLIOGRAPHIE

SAMIR TOUZANI. *Un nouveau quartier tire les prix dans le 17e*. Echos (Paris, France). 2019;

Clair Caroline, « [Sonia Lehman-Frisch](#), *Sociologie de San Francisco* », *Lectures* [En ligne], Les comptes rendus, 2018, mis en ligne le 13 septembre 2018

<https://mairie17.paris.fr>

<https://www.insee.fr>

<https://opendata.paris.fr>

<https://www.paris.fr/pages/les-projets-de-renouvellement-urbain.fr>

<https://labs.paris.fr/commun/pdf/fichesDLH/17e.pdf>

www.cde.paris.fr

www.pluenligne.paris.fr

www.paris-metropole-amenagement.fr

www.archive-clichy-batignolles.paris-metropole-amenagement.fr

<http://partenaires.cafparis.fr>