

Table des matières

GENEVE, UNE VILLE EN MUTATION	5
LA GENTRIFICATION DANS LA LITTERATURE ACADEMIQUE	8
UN HISTORIQUE DE LA GENTRIFICATION	8
L'EVOLUTION DES ETUDES	10
LA GENTRIFICATION : UNE CONFRONTATION D'IDEES	12
L'IMBRICATION D'AUTRES CONCEPTS	14
LES CRITERES DE GENTRIFICATION	16
LES PAQUIS, CADRE D'EXPERIENCE PHENOMENOLOGIQUE	19
HISTORIQUE ET LOCALISATION DU QUARTIER DES PAQUIS	19
LA MUTATION DU XIXEME SIECLE	20
UN NOUVEAU TERRITOIRE A CARACTERE URBAIN	22
LE COSMOPOLITISME DU XXEME SIECLE	24
UNE MUTATION DE QUARTIER ? ELEMENTS DE REponses	24
TRAVAIL DE TERRAIN : LA MARCHÉ AU SEIN DU QUARTIER DES PAQUIS	26
SECTEUR "ALPES"	27
SECTEUR "NAVIGATION"	36
SECTEUR "WILSON" ET "MON REPOS"	38
CONCLUSION DE LA RECHERCHE EMPIRIQUE	40
LES PERSPECTIVES D'UNE GENTRIFICATION AUX PAQUIS	41
QU'EN EST-IL DE LA GENTRIFICATION AUX PAQUIS ?	42
LE CONTEXTE SUISSE	42
LES POLITIQUES CANTONALES ET COMMUNALES ONT-ELLES UNE INFLUENCE ?	43
LES PERSPECTIVES DANS LE QUARTIER	44
LA GENTRIFICATION AUX PAQUIS : CONSTAT	47
BIBLIOGRAPHIE	49
ARTICLES	49
OUVRAGES	50
PRESSE	51
DOCUMENTS OFFICIELS	51
SITES INTERNET	52
FIGURES	52
PARTIE 1 : CADRE THEORIQUE	52
PARTIE 2 : PAQUIS	53
FIGURE 8	53
PHOTOGRAPHIES COMPLEMENTAIRES (VICTOR PERRIN (2015))	53
PARTIE 3 : CONCLUSION	56
FIGURE 15	56
FIGURE 16	56

Remerciements

Je veux tout d'abord remercier ma famille, et particulièrement ma mère et ma sœur pour la confiance qu'elles m'ont témoignée dans les moments de doutes ainsi que mon père, véritable capitaine, qui a su me diriger grâce à son pragmatisme, son ouverture d'esprit et ses connaissances.

Je tiens également à remercier mes collègues étudiants mais aussi Mme. Clémence Lehec, Mme. Muriel Monnard et Mme. Rebecca Durollet.

Enfin, je souhaite accorder toute ma reconnaissance au professeur M. Bertrand Lévy qui m'a accompagné de manière sincère durant ce travail. Par sa disponibilité, sa compréhension et sa bienveillance, son apport pour l'élaboration de ce projet de recherche m'a été très précieux.

Genève, une ville en mutation

A l'heure où l'information transite toujours mieux, où la mondialisation s'impose comme un mode de vie à part entière, les espaces urbains subissent d'inévitables bouleversements qui modifient fortement leur composition à diverses échelles. En Suisse comme ailleurs, nous découvrons donc ces changements urbains par l'entremise d'évolutions liées aux systèmes productifs et à la division sociale du travail, mais également à la concurrence entre villes, aux questions sociétales (structures familiales, migrations internationales, ...) et environnementales (MATTHEY-DUPRAZ, 2010 : 7). Les modifications profondes qu'évoque Laurent Matthey-Dupraz se cristallisent donc pour former divers phénomènes urbains, dont celui de la *gentrification*. Ce processus affecte les plus grandes villes du monde, et particulièrement les « villes globales » comme l'évoque Saskia Sassen dans son livre *La ville globale* (SASSEN, 1996). New York, Londres ou Tokyo sont par exemple des villes mondialisées où transitent des flux de capitaux et de personnes qui concrétisent ces pressions urbaines grandissantes observables notamment dans les centres. Reliées à un fort libéralisme, ces mutations engendrent des modifications de l'espace par le biais de « "réinvestissement[s] économique[s] et humain[s]" qui viennent questionner les modèles classiques de l'organisation urbaine » (ibid : 7).

Malgré une superficie et une population plus petite que les trois villes citées, Genève est considérée en 2012 comme une « ville mondiale majeure » selon l'inventaire des villes mondiales par le GaWC, le Global and World Cities Group¹... La cité de Calvin est une métropole intermédiaire qui subit aussi, par la force des choses, les mêmes phénomènes de *gentrification* que les grandes villes du monde. Les raisons peuvent être multiples : site topographique de qualité, pôle économique attractif, densification d'un territoire restreint, restrictions politiques, spéculation immobilière ou encore crise du logement... Ainsi, il est inévitable d'observer des mutations urbaines au sein de certains quartiers de la ville comme anciennement celui de l'île au bord du Rhône au début du XX^e siècle², ou plus récemment les quartiers de Plainpalais ou de la Jonction qui vécurent des transformations par une *gentrification* ponctuelle. Charles Beer, ancien Conseiller d'Etat genevois, dit à ce propos dans son ouvrage *Ce que cache le Grand Genève* : « le quartier de Plainpalais connaît,

¹ <http://www.lboro.ac.uk/gawc/world2012t.html>

² Bulletin technique de la Suisse Romande (1901). *Transformation des vieux quartiers de Genève (1900-1901)*. Zürich : ETH [en ligne]. URL : <http://retro.seals.ch/cntmng?pid=bts-002:1901:27::258> (visionné le 17.12.2014)

autour des boulevards Carl-Vogt et de la rue de l'Ecole-de-Médecine, une véritable métamorphose due à l'implication du nouveau temple universitaire d'Uni-Mail, au BAC [ndlr. Bâtiment d'Art Contemporain] et au MAMCO [ndlr. Musée d'Art Moderne et Contemporain]. La rue des Bains et ses rues adjacentes sont devenues un haut lieu de l'art contemporain. Les cafés « branchés » succèdent aux bistrots populaires. » (BEER, 2013 : 46). Citant Frédérique Rey, Laurent Matthey-Dupraz insiste également sur le fait que depuis quelques années, la disparition de squats ou lieux culturels de la scène alternative genevoise et la baisse du nombre de logements subventionnés depuis 1980 révèlent une pression économique et sociale sur la ville et ses habitants » (MATTHEY-DUPRAZ, 2010 : 7). Ainsi donc, les quartiers cités sont des exemples parmi tant d'autres, mais ils permettent de déceler cette tendance à la mutation urbaine de Genève. Dans cette optique, le quartier multiculturel des Pâquis se métamorphose : l'implantation de bars branchés, de services spécifiques, de bureaux, de commerces, de restaurants ou de résidences de luxe contrastent avec les inamovibles salons de massage, maisons de quartier, anciens immeubles ou petits commerces de proximité.

L'intérêt de ce travail a pour objet la démonstration d'une mutation du quartier des Pâquis à travers l'observation visuelle d'une *gentrification*. Ce travail sera agrémenté d'une riche littérature, de documents d'archives, de photographie et articles de presse qui permettront de mettre en avant certains aspects de la modification urbaine. Je tenterai à l'évidence de donner des éléments de réponse à une question simple : par l'apport de quels critères un processus de *gentrification* peut-il être observé dans le quartier des Pâquis ? Par des aspects théoriques, je définirai tout d'abord des concepts liés à la *gentrification* en m'appuyant sur divers ouvrages et articles scientifiques avant de déceler des critères reliés à ce phénomène. Certains auteurs comme Jean-Yves Authier (2008), Catherine Bidou-Zachariasen (2008), Yves Grafmeyer (2008), Alain Bourdin (2008) ou encore Max Rousseau (2008, 2010) traitent le sujet de manière sociologique, tandis que d'autres permettent d'élaborer des pistes de recherches et des réponses aux hypothèses par leur travail localisé à différentes échelle, partant de la Suisse pour terminer à Genève en passant par la Romandie. Pour cela, outre des articles de journaux ou des documents officiels du Canton et de la Ville de Genève, un article de Patrick Rérat (2008) et les ouvrages de Charles Beer (2013), Romain Lauper (2012), ou d'Edoardo Cascioli et Nicolas Urban (2013) permettent de cerner le concept de la

gentrification sous divers aspects à Genève et en Suisse. Ensuite, les critères qui alimenteront mon questionnement et que j'essayerai de découvrir au sein des lectures de ces documents scientifiques me permettront de cadrer mon étude empirique qui consistera à faire un travail d'observation dans le périmètre des Pâquis. Ce processus de découverte visuelle par l'approche expérimentale m'amènera donc, dans un second temps, à rendre compte des critères qui se décèlent au sein du quartier des Pâquis. Enfin, en conclusion, il sera intéressant de synthétiser les observations de terrain pour confirmer ou infirmer un phénomène de *gentrification* dans le quartier en fonction des critères sélectionnés. Grâce à ces recherches empiriques, des perspectives émergeraient, permettant de donner un aperçu de la situation tout en présentant des pistes pour une recherche future plus approfondie.

Mon hypothèse première serait de dire que certes un processus de *gentrification* général a bien lieu aux Pâquis, mais qu'il n'est pas aussi affirmé que l'on pourrait le penser. En effet, selon moi, le quartier pourrait avoir subi une plus forte *gentrification* au début du siècle dernier lorsque Genève se transformait de manière drastique. Aussi, à cause d'une législation contraignante, la démolition-reconstruction du bâti et les rénovations d'immeubles aux Pâquis seraient plutôt freinés qu'encouragés afin de conserver une mixité socio-culturelle et éviter la spéculation immobilière. En outre, un travail mené par des associations de quartiers ou d'habitants peut réduire fortement la potentialité du processus urbain. Enfin, comme autre hypothèse, j'estime que la *gentrification* aux Pâquis ne sera effective que dès lors où une dynamique plus poussée des projets immobiliers sera en marche.

Genevois de cœur, je cherche par ma modeste contribution à éveiller une conscience vis-à-vis des transformations urbaines qui s'opèrent dans ma ville, et particulièrement dans le quartier des Pâquis, lieu de richesse culturelle et sociale. Les enjeux spatiaux et sociaux sont considérables dans la mutation urbaine actuelle et mon travail de recherche présentera peut-être des réflexions nouvelles quant au développement futur du quartier des Pâquis à la lumière de théories académiques et d'observations faites sur le terrain.

La *gentrification* dans la littérature académique

Un historique de la *gentrification*

La *gentrification* est un concept évolutif répandu dans de nombreuses villes mondiales et qui « permet de comprendre les changements qui sont opérés dans les centres urbains » sur plusieurs décennies (LAUPER, 2012 : 47). Fortement étudiée en sociologie urbaine et en développement territorial dans la francophonie et le monde anglo-saxon, la *gentrification* tire l'origine de son terme de l'Angleterre, et plus particulièrement de la ville de Londres. Comme l'évoque Anne Wyvekens, la mutation urbaine de la *City* au début des années 1960 intéresse la sociologue Ruth Glass qui observe l'emménagement progressif de classes moyennes « dans les quartiers populaires dévalorisés du centre de Londres » (WYVEKENS, 2005 : 76). Ce procédé provoque une réhabilitation du bâti qui se conjugue avec l'expulsion des habitants les plus pauvres du quartier, remettant en question l'hétérogénéité du quartier et les liens qui existaient entre la population initialement résidente et leur lieu d'habitation³ (*ibid* : 76). Jean-Yves Authier et Catherine Bidou-Zachariasen insistent également sur le fait que ces dernières années, la définition initiale de Glass s'est « élargie à d'autres processus de « revitalisation » des centres urbains dégradés et d'« élitisation » des villes », à de nouveaux espaces et de nouvelles catégories de populations (AUTHIER et BIDOU-ZACHARIASEN, 2008 : 14). Citant Richard Florida, Authier et Bidou-Zachariasen estiment qu'à l'heure actuelle, la notion de *gentrification* se présente aussi bien sous forme de « processus de renouvellement social et de transformation du bâti observables à l'échelle d'un quartier que des politiques mises en œuvre par certaines villes pour attirer en leur centre les élites de la « classe créative » (Florida, 2002) » (*ibid* : 14). Ce processus conjugue « souvent » les actions d'acteurs institutionnels, qu'ils soient privés ou publics, et celles des couches sociales dites moyennes et supérieures (*ibid* : 16). Si le terme « souvent » est évoqué par les auteurs, il permet d'atténuer leur hypothèse dans la mesure où « tous les quartiers centraux dégradés des villes contemporaines ne font pas l'objet d'une réappropriation par des individus et des ménages appartenant aux couches moyennes et supérieures » (*ibid* : 16).

³ Wyvekens cite BEHAR, Daniel (2001). *Plaidoyer pour une mixité revisitée*. In : Fondations , n°13, pp. 31-40

C'est toute une démarche stratégique qui émane de la *gentrification* : se rapprocher du centre, dans des « espaces urbains originellement populaires bénéficiant d'atouts en termes de localisation, de possibilités de rénovation du bâti, d'image » (OBERTI et PRETECEILLE, 2004 : p. 137) ou qui jouissent d'un potentiel « afin de devenir « mode » » (LAUPER, 2012 : 54). Alain Bourdin affirme justement que l'admiration envers la valeur dite « d'ancienneté » est un motif de réinvestissement des vieux quartiers par une certaine couche de la population : « des diplômés exerçant des métiers intellectuels ou tertiaires dans des positions « moyennes » développent un style de vie qui reprend certains éléments de celui de la « classe de loisirs ». En redonnant de la valeur à un habitat petit-bourgeois dégradé, ils se rapprochent géographiquement des lieux centraux de la consommation, en particulier celle des loisirs et de la culture, en même temps que des hauts lieux historiques de la distinction sociale (...). » (BOURDIN, 2008 : 23-24). La qualité de vie et du site topographique sont donc des critères d'importance.

Si l'action de s'accaparer un ancien quartier est plus fréquente aujourd'hui, cette volonté de réinvestir le centre n'est paradoxalement que le fruit d'une tardive volonté de certains acteurs. En effet, après la Seconde Guerre mondiale, les politiques économiques ont plutôt incité les individus à délaisser le marché de l'occasion dans les centres pour se tourner vers les propriétés situées en périphérie : construire à l'extérieur des villes donnait ainsi la possibilité aux habitants de vivre dans un contexte spatial plus étendu et naturel tout en leur permettant de rejoindre le centre grâce au développement important de l'automobile et les infrastructures routières (*ibid* : 28). La période économiquement faste des Trente Glorieuses et l'influence de l'Etat providence durant les années 1960 a parallèlement donné aux grandes villes les clés de l'aménagement urbain afin de « réaliser des opérations de rénovation » qui se lient inexorablement à l'essor du tourisme dans les villes historiques et à « la mise en œuvre de nouvelles technologies et de nouveaux matériaux permettant de réaliser des interventions très modernes dans un parc ancien (...). » (*ibid* : 29). Mais fondamentalement, selon la théorie d'*Edge City* de Garreau (1991), la principale préoccupation du centre-ville à cette époque est que le déplacement de population vers la campagne engendre une diminution des rentrées fiscales et des ressources financières au profit des communes en périphérie (*ibid* : 28-29). C'est pour cette raison que des villes en crises cherchent donc dans les années 1970 à développer un « marketing territorial et [des]

politiques culturelles » afin « d’attirer des individus et groupes sociaux supposés pouvoir régénérer [ces] « ville[s] perdante[s] ». » (ROUSSEAU, 2008 : p. 78).

La *gentrification* implique par ailleurs diverses conséquences, et notamment celle de la « confrontation entre les « gentrifiés » et les « gentrificateurs. » (WYVEKENS, 2005 : 76). En effet, se pose toujours dans un contexte de croissance urbaine une problématique liée aux décisions prises par différents acteurs dominants face à une population dominée qui vit malgré elle « le jeu des logiques foncières » (GRAFMEYER et AUTHIER, 2008 : 106). Car lorsqu’une décision urbanistique est prise, il est difficile de l’enrayer ou de procéder à certains ajustements. Propriétaires et locataires subissent dès lors ce qui leur est imposé et « si ceux-ci parviennent quelques fois à en infléchir le cours, ce n’est que par la voie conflictuelle d’une mobilisation collective contre le projet. » (*ibid* : 107), comme l’a vécu le quartier des Grottes à Genève dans les années 1980 avec un mouvement de résistance venant des squats qui cherchaient à contrer un projet de « tabula rasa afin de laisser place à des bureaux » (CASCIOLI et URBAN, 2013 : 18).

L’évolution des études

Si le concept semblait assez singulier à son origine, nous avons vu que sa « signification est devenue plus floue, puisqu’elle peut désigner désormais des mécanismes bien plus divers que ceux identifiés par Ruth Glass » (Rerat, Soderstrom, Besson, Piguet) » (AUTHIER et BIDOU-ZACHARIASEN, 2008 : 15). La définition s’élargit même au point que la *gentrification* devienne « une sorte de théorie » selon Alain Bourdin (BOURDIN, 2008 : p. 24). Car selon Romain Lauper, dans son acception classique initiale, le concept de *gentrification* ne concernait que le domaine foncier du logement avant de subir une mutation vers un processus plus sociologique « d’élitisation » concernant les commerces et espaces public (LAUPER, 2012 : 48). D’ailleurs, Sharon Zukin propose en 1995 une analyse originale concernant la ville de New York où « le mobilier urbain et le style architectural utilisés (...) contribuent à filtrer socialement les fréquentations et à exclure des catégories sociales qui auparavant y avaient leurs habitudes » (*ibid* : 48).

Le processus a donc su évoluer au cours des ans par le biais de politiques urbaines différentes suivant les pays ou villes auxquelles elles se rattachent. Ainsi, chez les Anglo-

saxons, « la *gentrification* apparaît souvent fortement liée aux politiques de « régénération urbaine » mises en œuvre par les autorités municipales pour attirer « les élites circulantes et globalisées » de la nouvelle économie capitaliste et prend fréquemment la forme d'opérations de constructions neuves dans des centres villes qui jusqu'alors étaient assez peu habités. En revanche, comme à Genève, la *gentrification* dans les villes françaises se présente plus couramment comme le produit de processus plus ou moins « spontanés » de renouvellement social et de transformation du bâti existant » parce que leur centre était davantage habité (AUTHIER et BIDOU-ZACHARIASEN, 2008 : 16). Si l'on observe des différences au travers des villes, il en va de même pour les profils de gentrificateurs. Jean-Yves Authier et Catherine Bidou-Zachariasen insistent sur le fait que ces profils peuvent être caractérisés à Londres par des « professionnels » et « managers » issus de la « classe de services » ou comme des « « élites culturelles » exerçant des activités dans les domaines de la connaissance et de l'innovation » si l'on se trouve à Berlin (*ibid* : p. 18). Ainsi, par ce constat, on remarque que l'évolution du concept peut mener l'analyse empirique vers des inexactitudes tant les données sont variables selon le lieu et le temps. Il faut aussi se rendre compte que les aspects purement urbanistiques et territoriaux sont confrontés à d'autres données qui concernent le domaine de la sociologie urbaine : les interactions sociales au sein d'un quartier, le profil des nouveaux arrivants, la lutte des classes ou les ségrégations. Marco Oberti et Edmon Préteceille précisent d'ailleurs que « l'hétérogénéité et la complexité des configurations locales et des tendances d'évolution sont des éléments incontournables de l'analyse de la structure sociospatiale des grandes métropoles et de la place qu'y occupent les classes moyennes » (OBERTI et PRETECEILLE, 2004 : 150). La complexité que présentent les auteurs, notamment celle de la « division de classe » sociales dans l'espace, mobilise des interrogations et interprétations sur la ville postmoderne qui ne serait pas définie à l'avance et évoluerait selon la société qui la compose. Elle conteste donc la conception « d'une forte structuration des identités sociales par la situation et les hiérarchies socio-économiques, tout comme celle d'une organisation territoriale résidentielle stable de ces identités. » (*ibid* : 150).

Outre les dimensions sociologiques, l'économie s'est également intéressée au sujet, notamment par le biais de théories qui mettent en lumière « le rôle du « capital humain » – c'est-à-dire des individus à haut niveau d'instruction (...) » (Lucas, 1988). » (ROUSSEAU, 2008 :

79). En effet, lorsqu'il y a concentration de capital humain, il y a innovation. Et c'est pour cette raison que selon Richard Florida, le développement de l'économie locale passe par une manœuvre tout à fait judicieuse d'un point de vue économique : être en mesure d'attirer au centre non plus les entreprises comme auparavant mais la « classe créative » qui permet, elle, la croissance urbaine (*ibid* : 79). Pour Neil Smith, cela signifie que par rapport à la « demande » faite par une « nouvelle classe moyenne » cherchant la distinction sociale, c'est « l' « offre » de *gentrification* » qui se présente comme déterminante dans l'explication du phénomène. (ROUSSEAU, 2010 : 60). Quant à Catherine Bidou-Zachariasen, elle estime par ailleurs que si les premiers membres des classes moyennes s'installent spontanément dans des quartiers populaires à la fin des années 1970 (Bidou, 1984), la deuxième vague d'installation composée dans les années 1990 de « salariés de la société de service » (Bidou, 2003) est fréquemment « la résultante d'incitations municipales explicites par des politiques publiques de réhabilitation de l'habitat et des quartiers, qui non seulement améliorent les conditions résidentielles mais accroissent l'attractivité par l'image de la transformation projetée. » (FIJALKOW, PRETECEILLE, 2006 : 8). Ainsi, des divergences de modes de pensées suivant les lieux géographiques semblent évoluer et se figer au fur et à mesure que le concept s'insère dans le cadre urbain. Pour Yankel Fijalkow et Edmon Préteceille, « dans les villes britanniques ou nord-américaines, la *gentrification* apparaît aujourd'hui comme un enjeu explicite des politiques urbaines, particulièrement avec la vogue du new urbanism prônant le sentiment communautaire, le village urbain et la mixité sociale. » (*ibid* : 8).

La gentrification : une confrontation d'idées

La littérature abondante sur le concept permet ainsi d'authentifier des évolutions au sein de divers courants et approches qui aboutissent soit vers une critique de ce processus de mutation urbaine, soit vers une minimisation de ses impacts sociaux dans un espace géographique. Par exemple, des aspects économiques peuvent s'opposer à la sociologie lorsque le néo-libéralisme des années 1980 mené par Margaret Thatcher et Ronald Reagan voit le débat des politiques urbaines se focaliser sur les « relations entre l'offre et la demande de résidence dans ces secteurs urbains » (FIJALKOW, PRETECEILLE, 2006 : 5-6). S'opposent dès lors pour le géographe David Ley « la thèse économique selon laquelle il existe des quartiers propices à la *gentrification* en raison d'un écart significatif de prix (la

rent-gap theory développée par Smith, 1996) et de caractéristiques techniques (immeubles ou appartements « gentrifiables »), et ceux pour lesquels la gentrification résulte d'une dynamique culturelle du capitalisme engendrant un style de vie plus urbain pour une nouvelle classe moyenne (Ley, 1996) (...). (*ibid* : 5-6). Reprise par Marco Oberti et Edmon Préteceille dans leur article *Les classes moyennes et la ségrégation urbaine*, Saskia Sassen conceptualise en 1991 son point de vue sur la *gentrification* autour d'une idée de dualisation comme répercussions spatiales et sociales d'une évolution des structures « de la main-d'œuvre et du marché du travail » générée par « la nouvelle économie globale concentrée dans quelques grandes métropoles » (OBERTI, PRETECEILLE, 2004 : 138). La dualisation spatiale concerne « la valorisation de certains espaces centraux par les entreprises et les ménages les plus riches » qui provoque le départ d'autres ménages vers des espaces délaissés à cause de la forte hausse des prix fonciers. Quant à la dualisation sociale, elle se fait au travers des « activités financières » et des « services avancés aux entreprises » qui produisent une scission toujours plus marquée entre des « *professionals* » (à savoir les cadres diplômés et bien payés) et des prolétaires du secteur tertiaire sous-qualifiés et sous-payés au service des dominants. Ainsi, selon Sassen, la classe moyenne aurait décliné (*ibid* : 138). S'oppose dès lors sa vision à celle de Marco Oberti et d'Edmon Préteceille qui insinuent au contraire que les classes populaires auraient diminué durant la décennie de 1990 pendant que les classes moyennes et supérieures auraient quant à elles augmenté (*ibid* : 139), laissant penser que le processus de *gentrification* suivrait une tendance générale de l'enrichissement des métropoles comme c'est le cas à Genève. Selon Préteceille encore, « la thèse de la dualisation, associée au modèle de la ville globale, est donc inadéquate à rendre compte de l'évolution d'une métropole où les classes moyennes deviennent plus nombreuses, et où les quartiers au profil moyen-mélangé, qui accueillent 45 % de la population, ne sont nullement en voie de disparition. » (PRETECEILLE, 2006 : 84).

Si l'opposition entre l'économie et la sociologie s'est tout de même atténuée, la majorité des chercheurs estiment qu'il est actuellement nécessaire de joindre les deux facteurs explicatifs (FIJALKOW, PRETECEILLE, 2006 : 5-6). Cependant, certains maintiennent une distance vis-à-vis de la dynamique générale évoquée par Edmon Préteceille et Yankel Fijalkow. C'est le cas d'Alain Bourdin, professeur d'aménagement et d'urbanisme à l'Institut Français d'Urbanisme de Paris, qui cherche à « déconstruire » la notion qui tend à devenir « un masque qui nuit à

l'analyse des processus sociaux aussi bien que de la transformation des villes, et qui l'enferme dans des débats outrageusement simplificateurs. » (BOURDIN, 2008 : 24-25). Pourquoi ? Parce que la lecture du processus peut être vue sous un autre angle : « pour une ville, parvenir à transformer ses friches industrielles est une manière de prouver son dynamisme économique et politique. (...) [I]l n'y a là rien qui ressemble à de la récupération, à de la réutilisation... à de la *gentrification*. » (*ibid* : 30). Par ailleurs, Bourdin estime que la théorie d'un remplacement des classes populaires par les « classes moyennes » n'est pas toujours vérifiée, dans la mesure où les réinvestissements, notamment par des interventions publiques, sont dans chaque lieu différents (*ibid* : 25). Car simplifier la *gentrification* porte finalement préjudice à la lecture limpide de ce concept dans la mesure où les multiples phénomènes qui s'entremêlent sont parfois minimisés par les chercheurs (*ibid* : 27). Ainsi, pour résumer sa pensée, « la notion de *gentrification* présente-t-elle trois défauts graves : elle accrédite l'idée d'une unicité des modèles urbains ; elle isole artificiellement le destin d'un type d'environnement urbain de l'ensemble des dynamiques urbaines au risque d'entraîner des erreurs d'interprétation. Mais surtout, en ne mobilisant que des catégories sociologiques, politiques et morphologiques très classiques, elle sous-estime complètement les mutations profondes des systèmes urbains et ne nous aide en rien à les comprendre. » (*ibid* : 33).

L'imbrication d'autres concepts

Ainsi, au travers de ces divergences d'opinions, nous observons que la *gentrification* est un concept difficilement qualifiable tant il cristallise des formes diverses et variées de phénomènes et concepts. En son sein se découvre le concept du droit à la ville initié en 1968 par Henri Lefebvre dans *Le Droit à la Ville*. Il « montre que la ville est (...) pensée comme processus et comme espace social ». Le géographe cherche à « développer une analyse critique du mode de production capitaliste sous toutes ses formes, pour parvenir à son dépassement et ainsi changer la ville » (COSTES, 2010 : 179). Progressivement, les habitants perdent leur droit à la ville et par ce concept souvent débattu, Lefebvre veut mettre l'accent sur la réappropriation de l'espace afin de pouvoir bénéficier d'une vie meilleure. Son approche néo-marxiste de la ville post-capitaliste veut mettre l'accent sur l'espace urbain et le droit d'habiter et de participer démocratiquement au fonctionnement du lieu.

Or, c'est justement en 1981 que Paul Claval évoque dans son ouvrage *La Logique des Villes*⁴ que la ville, dans la seconde moitié du XXème siècle, nécessite des politiques publiques différentes qu'auparavant à cause des mutations. Les villes sont lieu de développement économique parce que les échanges et l'innovation s'accroissent. Elles produisent de manière contrastée de la culture mais aussi de la précarité, de la pauvreté et des problèmes environnementaux. Malgré un contexte ayant changé, les villes ne remettent pas en question les pratiques du passé, celles de maximiser ses rapports et interactions sociales.

D'après Jean-François Tribillon dans son ouvrage *L'Urbanisme*⁵, les conditions externes de l'intervention urbaine dépendent notamment de la vitesse d'urbanisation qui voit toute politique urbaine impraticable si elle n'est pas repensée. Ainsi, pour appréhender les politiques urbaines, il faut comprendre les rapports entre les différents groupes sociaux et la transformation du rôle des acteurs de gouvernance urbaine. Aucune administration ni municipalité ne peut les négliger. La politique s'insère ici dans une possible modification urbaine d'un quartier.⁶ Cependant, selon certains, « les pouvoirs publics ont une capacité d'intervention limitée sur tous ces phénomènes, qui découlent de processus agissant à une tout autre échelle que celle de leurs cadres territoriaux de compétence. Les municipalités, en particulier, n'ont qu'une faible prise sur la fluidité spatiale d'une part croissante des activités économiques. » (GRAFMEYER, AUTHIER, 2008 : 116). Rien n'en est moins sûr et c'est pour cette raison qu'Henri Lefebvre préconise la réappropriation de l'espace par les habitants au travers de son concept du droit à la ville.

⁴ CLAVAL, Paul (1981). *La logique des villes*. Paris : Litec, 633p.

⁵ TRIBILLON, Jean-François (2009). *L'urbanisme*. Paris : Editions de la Découverte, 126p.

⁶ Cours de Géographie Politique donné par Dr. A. Babak Hedjazi en 2014 à l'Université de Genève

Les critères de *gentrification*

Après avoir cerné le concept de manière relativement large au travers des définitions et pensées de certains auteurs, il est intéressant, dans le cadre de ce travail, de relever les critères de *gentrification* émanant des divers ouvrages et articles scientifiques. Bien que les géographes Christophe Guilluy et Christophe Noyé aient déjà proposé une théorie en cinq étapes qui mèneraient à la gentrification d'un quartier⁷, leur marche à suivre est chronologique. Je chercherai au contraire dans ce travail à relater plutôt des aspects visuels observable au sein d'un quartier sans indiquer un ordre de fonctionnement. Grâce aux critères découverts au sein de la littérature scientifique, il sera dès lors plus facile de s'approprier le quartier des Pâquis afin d'y relever des faits et cas concrets de *gentrification* ou non. D'après la littérature, on pourrait définir quatre catégories liées au processus.

Politiques publiques d'aménagement

Nous avons tout d'abord le critère politique au travers du rôle joué par les pouvoirs publics. Ainsi, « à chacune de ces modalités correspond une forme particulière d'exercice de la puissance publique, depuis le contrôle direct d'une opération de construction immobilière ou d'aménagement de la voirie jusqu'aux actions purement incitatives, en passant par la production des lois, arrêtés ou règlements qui visent à encadrer les initiatives privées. » (GRAFMEYER, AUTHIER, 2008 : 97). Les politiques urbaines visent dès lors « à rendre la ville suffisamment attractive » et cela passe par « une entreprise de promotion de la ville comme objet esthétique et lieu de mémoire, susceptible de « créer la différence » avec des concurrentes moins bien dotées. » (*ibid* : 117). Anne Wyvekens cite également de Guilluy et Noyé⁸ les opérations de « réaménagements urbains tels que [les] rues piétonnes, jardins, pistes cyclables. » (WYVEKENS, 2005 : 76). Les deux auteurs détaillent par ailleurs d'autres critères de la *gentrification* qui seront évoqués quelques lignes plus loin.

⁷ Voir annexe p. 52

⁸ GUILLY, Christophe, NOYE Christophe (2004). *Atlas des nouvelles fractures sociales en France. Les classes moyennes oubliées et précarisée*. Paris, Éd. Autrement. 70p.

Opérations immobilières

En second lieu, les opérations immobilières comptent énormément dans le processus de *gentrification*. Souvent évoquées par les auteurs, elles conduisent à l'évidence vers une forme de « spéculation immobilière » et, *in fine*, à « l'explosion des loyers » (BEER, 2013 : 13). Ces opérations immobilières peuvent être le fruit de politiques urbaines comme évoqué précédemment, mais dans une société libérale, ce sont surtout les « promoteurs et constructeurs [qui] sont, par définition, tout particulièrement voués à intervenir sur le cadre bâti. » (GRAFMEYER, AUTHIER, 2008 : 95). En procédant à des démolitions-reconstructions d'immeubles, on peut aisément déterminer si, par ce dynamisme urbain, un quartier se gentrifie ou non.

Activités économiques et commerciales

Ensuite, ce sont les secteurs d'activités économiques et commerciales qui influencent également la métamorphose d'un quartier. En effet, pour Marco Oberti et Edmon Préteceille, « ce sont surtout les cadres administratifs et commerciaux d'entreprise et les ingénieurs qui sont responsables de la progression des catégories supérieures » (OBERTI, PRETECEILLE, 2004 : 142), catégories supérieures qui investissent les quartiers à caractère *gentrifiable* (lieu stratégique, à la « mode », etc.). A travers cet investissement d'une catégorie sociale dite « supérieure », l'espace urbain se construit par « toutes les activités industrielles, commerciales et tertiaires qui concourent à modeler, dans une large mesure, (...) la ville. » (GRAFMEYER, AUTHIER, 2008 : 95). Ces activités évoquées par Yves Grafmeyer et Jean-Yves Authier pourraient se rattacher par exemple à l'implantation d'industries et fabriques (activités industrielles dans le secteur secondaire) ou à l'avènement de centres commerciaux et de magasins (activités commerciales). En ce qui concerne le secteur tertiaire,⁹ ces activités pourraient concerner les services envers les particuliers et les

⁹ Selon l'INSEE, ce secteur « recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilière, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale. Le périmètre du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaire et secondaire). ». [en ligne].

URL : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/secteur-tertiaire.htm>

entreprises comme les activités touristiques avec les hôtels et récréatives avec les restaurants, bars et clubs. Ces derniers s'imposent comme essentiels dans un processus de *gentrification*. Anne Wyvekens, citant Guilluy et Noyé, évoque d'ailleurs les « bars branchés » et « restaurants de tous les pays » (WYVEKENS, 2005 : 76) comme faits et étapes de *gentrification*.

Culture et Arts

Enfin, la culture et les arts influencent à l'évidence la transformation d'« un quartier ouvrier en un quartier « embourgeoisé » » (*ibid* : 76) par le fait que les « quartiers dits populaires (...) sont des lieux qui jouent un rôle artistique et culturel dans les villes et qui sont par la suite réinvestis et transformés afin de devenir « mode », d'attirer des populations qui apprécient de vivre dans un quartier « vivant » à proximité des lieux nocturnes, des ateliers d'artistes, des musées ou des salles de concert » (LAUPER, 2012 : 54) « selon une logique culturelle et symbolique » (AUTHIER, 1996 : 149).

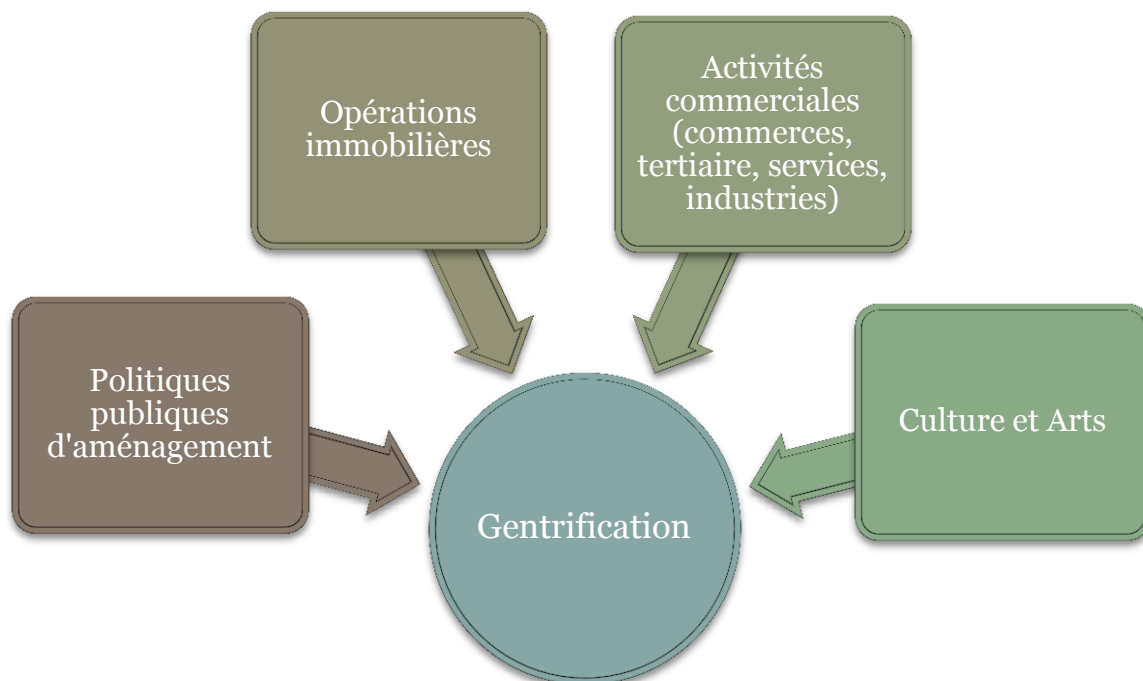


Figure 1 : Synthèse des critères de *gentrification* (PERRIN, Victor, 2015)

Les Pâquis, cadre d'expérience phénoménologique

Si une étude de quartier concernant la *gentrification* nécessite un travail empirique colossal de récolte de témoignages, d'observations visuelles et d'approfondissement des législations et politiques publiques en place, ce travail ne permettra pas de s'attarder avec autant d'attention sur l'entier du quartier des Pâquis à Genève. Néanmoins, à la lumière de différentes méthodes de travail choisies, il sera possible de faire un compte rendu de la situation de manière à observer certains cas de modifications urbaines et de changements d'affectations du quartier. Pour ce projet de recherche, je vais tenter de confronter les critères théoriques de *gentrification* vus auparavant avec la réalité du terrain. En allant sur le terrain, il sera dès lors plus intéressant de recenser les subtilités qui pourraient contribuer à *gentrifier* les Pâquis à l'aide d'un récit expérimental accompagné de photographies et documents annexes (articles de journaux, historiques de construction, etc.). Mais avant de s'attarder à ce travail empirique de terrain, intéressons-nous tout d'abord à l'historique de ce quartier de la ville de Genève.

Historique et localisation du quartier des Pâquis

Décrit comme "populaire" sur le site internet officiel de la ville de Genève, le quartier des Pâquis se situe à Genève, sur la rive droite du Lac Léman « entre le lac [quais du Mont-Blanc et Wilson] et la zone ferroviaire de Montbrillant, et entre la rue des Alpes et l'avenue de France »¹⁰. Sa situation stratégique lui confère depuis longtemps une place de choix comme quartier central de la ville de Genève. En effet, il se situe non loin du pont du Mont-Blanc qui relie la rive gauche à la droite et jouxte également la gare Cornavin qui permet de rejoindre d'autres gares suisses internationales tout comme l'aéroport international de Cointrin. Enfin, les missions et organisations internationales qui confèrent à Genève un dynamisme sans précédent depuis le début du XX^{ème} siècle se localisent à quelques centaines de mètres dans le quartier de Sécheron. Mais avant d'être le quartier que l'on connaît aujourd'hui, les Pâquis ont souvent changé d'allure, prouvant qu'un phénomène de mutation urbaine lié aux constructions de bâti existait déjà par le passé. Ces particularités, nous les retrouvons au sein du pertinent *Aperçu historique des quartiers : les Pâquis* écrit par

¹⁰ <http://www.ville-geneve.ch/vie-quartier/paquis-secheron/decouvrir-quartier/>, consulté le 10 mai 2015.

Dominique Schoeni et repris par Claire Barbas et Céline Berset dans *Vivre aux Pâquis ? Entre mode(S) de vie et qualité(S) de vie : les perceptions, utilisations et interactions d'habitants du quartier*.

La mutation du XIX^{ème} siècle

Si l'on se réfère au dialecte genevois, l'origine du nom du lieu-dit des Pâquis provient du terme latin *Pascua*, qui signifie « pâturages ». Par ailleurs, les champs qui couvraient cette ancienne parcelle de la commune du Grand-Saconnex se situaient en dehors des fortifications qui entouraient la vieille ville de Genève. Initialement construit sur les hauteurs du territoire du Grand-Saconnex au niveau de l'actuelle rue de Lausanne, ce faubourg s'est fortement développé en contre-bas vers le lac dès le démantèlement des fortifications de la ville avec l'arrivée de James Fazy au pouvoir durant la seconde moitié du XIX^{ème} siècle.



Figure 2 : J.-B. Morret (1810-1820). *Vue de Genève prise des Pâquis*. Centre d'iconographie genevoise (CIG) ¹¹

¹¹ URL : http://www.ville-ge.ch/musinfo/bd/bge/cig/detail.php?id=1456166&type_search=simple&lang=fr&criteria=pauquis&terms=all&pos=13 , consulté le 08 avril 2015

Au moment où les Pâquis quittent la commune du Grand-Saconnex pour s'annexer à la commune de Genève, une « ceinture fazyste » se dévoile autour de la ville avec les nouveaux territoires des Eaux-Vives et de Plainpalais. Parce que la localisation était idéale, des établissements divers s'implantent sur la rive droite du lac : outre l'implantation de la gare ferroviaire de Cornavin et celle de petites industries ou de l'artisanat, « cette situation privilégiée des Pâquis explique [également] la présence très précoce, mais aussi durable, de l'hôtellerie dans le secteur (SCHOENI, date inconnue : 5). Naissent donc à la fin du XIXème siècle les hôtels de la Paix, du Richemond, du Beau-Rivage et d'Angleterre qui attirent les touristes internationaux et les personnalités politiques. De plus, une nouvelle population fait accroître le nombre d'habitants, « notamment grâce aux Confédérés attirés par nombres d'emplois créés dans les quartiers environnants » (BARBAS et BERSET, 2014 : 10).



Fig. 3 : Auteur inconnu (1898). *Sterbehaus Ihrer Majestät der Kaiserin von Oesterreich in Genf (Schweiz).*

Communes Genevoises ¹²

¹² URL : <http://www.communesgenevoises.ch/planche-contact-commune-ge-paquis-c701-page5.html> , consulté le 08 avril 2015

Un nouveau territoire à caractère urbain

Le caractère rural commence progressivement à s'évaporer et des habitations s'installent anarchiquement et au hasard sur les anciens terrains meubles (*ibid* : 10). Dans le *Bulletin de la Société pour l'amélioration du logement* datant de 1902, les propos de l'architecte Guillaume Fatio sont repris par Dominique Schoeni à la page 9 de son historique. Il y est décrit la nouvelle forme urbaine que prend les Pâquis :

« Aujourd'hui, la surface presque totale du quartier (...) s'est couverte d'habitations urbaines (...) [et] on continue à élever des immeubles de cinq à six étages le long d'anciens chemins de campagne destinés (...) à être bordés de pelouse ou de terrains agricoles. On crée, ainsi, à plaisir, des rues étroites où l'air et le soleil ne pénètrent pas (...) » (*ibid* : 10).



Fig. 4 : C.-E. Boesch (1930). Genève, rue des Pâquis, au débouché de la rue de Zurich. Centre d'iconographie genevoise (CIG).¹³

¹³ URL : http://www.ville-ge.ch/musinfo/bd/bge/cig/detail.php?id=1588872&type_search=simple&lang=fr&criteria=pâquis&terms=all&pos=179, consulté le 08 avril 2015

Les pâturages sont donc remplacés par des maisons et leurs jardins mais aussi des immeubles qui rendent aux Pâquis un aspect plus moderne dès le début du XX^{ème} siècle¹⁴ : les rues quadrillent rectangulairement le quartier entre la Gare Cornavin, la rue du Mont-Blanc, les quais du Mont-Blanc et Wilson, le parc Mon Repos et enfin la rue de Lausanne. Fleurissent par ailleurs des petits commerces et lieux de loisirs mais aussi un casino, des bistrotts, des cabarets, des salles de musique et des maisons closes. Puis, par une planification réfléchie de la ville mais aussi une nouvelle forme de stratification sociale, les délimitations produites forment le quartier que l'on connaît aujourd'hui, un espace à « double caractère (...) avec d'une part les habitations populaires avec les industries et artisanat local et d'autre part les quais avec hôtels luxueux, restaurants, commerces et grands boulevards. » (*ibid* : 11).



Fig. 5 : Auteur inconnu (1940). Genève, rue de Berne 17 : café des Pâquerettes. Centre d'iconographie genevoise (CIG) ¹⁵

¹⁴ Voir annexe : extrait de « Genève : passé-présent sous le même angle », pp. 18-19.

¹⁵ URL : http://www.ville-ge.ch/musinfo/bd/bge/cig/detail.php?id=1588920&type_search=simple&lang=fr&criteria=rue%20de%20berne&terms=all&pos=7 , consulté le 08 avril 2015

Le cosmopolitisme du XXème siècle

De cette mutation opérée au XXème siècle s'est créée l'identité populaire des Pâquis qui prend progressivement forme grâce notamment à son cosmopolitisme unique fait de multiples nationalités, cultures et pratiques sociales. Ainsi, on remarque que le quartier a connu un important développement durant sa courte histoire et est reconnu aujourd'hui comme un « quartier dynamique et vivant » selon la ville de Genève¹⁶. C'est par ailleurs pour la ville une parfaite illustration de la multiculturalité qui est « un symbole pour Genève » car selon elle, en se promenant aux Pâquis, l'intéressé visite le monde grâce aux saveurs des restaurants ou par la présence des missions et organisations internationales. Si faire rencontrer les Pâquisards et les touristes ou membres des missions permet, selon la Ville de Genève, de valoriser le cosmopolitisme du quartier, pour d'autres c'est une source de problèmes. La localisation parfaite engendre bien malgré elle des tensions sur le territoire.

Une mutation de quartier ? Eléments de réponses

Comme nous l'avons vu auparavant, les Pâquis jouissent d'un espace répondant parfaitement aux besoins d'une population dans une ville : il est proche d'espaces de détente (lac, quais, parcs) mais aussi de la gare et des grands axes de communication. C'est pour cette raison que la deuxième moitié du XXème siècle a vu le quartier subir de « nombreuses opérations de démolition-reconstruction » (*ibid* : 12), notamment suite au retour des organisations internationales après la Guerre Mondiale de 1939-1945. Ces opérations immobilières dans une période faste économiquement vivifient le marché de l'hôtellerie et celui des logements en particulier jusqu'à la fin des années 1970. Ainsi, comme le relèvent Claire Barbas et Céline Berset en page 12, « la moitié des immeubles présents sera rénovée, certaines rues modifiées et élargies. ». Signe d'une mutation urbaine importante, les « nouveaux espaces accueillent aussi un changement de fonction ; locaux pour l'administration, les commerces » (BARBAS et BERSSET, 2014 : 12).

Nous observons à cette période un processus *gentrificationnel* car les « changements morphologiques entraînent une certaine rupture sociale, les usagers ne sont plus les mêmes et sont plus tournés vers l'extérieur du quartier » (*ibid* : 12). Même si la population résidente

¹⁶ <http://www.ville-geneve.ch/vie-quartier/paquis-secheron/decouvrir-quartier/>, consulté le 08 avril 2015

est remplacée à cette période « par une population plutôt défavorisée (immigrants du sud de l'Europe) », le principe de la modification du quartier reste le même à l'heure actuelle. Il semblerait que nous assistons aujourd'hui à une nouvelle forme de *gentrification* aux Pâquis poussée notamment par des « nouveaux modes de vie (...) plus centrés sur le privé des appartements que sur la vie publique de la rue », par le remplacement des petits commerces locaux qui « font place à des surfaces commerciales importantes fonctionnant à l'échelle supérieure » (*ibid* : 12) ou par l'internationalisation du quartier¹⁷

Par une méthodologie empirique d'immersion itinérante dans l'espace, je chercherai donc à observer les Pâquis par le biais de la phénoménologie afin de rendre compte de l'exactitude ou non des faits évoqués ci-dessus. La phénoménologie est relatée par divers auteurs comme Edward Relph, Michel Henry, Edmund Husserl ou encore Amadeo Giorgi, qui la décrit d'ailleurs comme « l'étude des structures de la conscience, ce qui inclut une corrélation entre les actes de la conscience et leur objet [...] et les divers styles et modalités de présence manifestés par la conscience. » (GIORGI, 1997 : 342). En ce qui concerne la méthode phénoménologique d'observation, c'est une science qui consiste, selon Catherine Meyor, à mettre en évidence les phénomènes sous la forme de « représentations, impressions, ressenti, densité, épaisseur, volume, etc. » (MEYOR, 2005 : 36). Elle présente toutefois certaines problématiques comme celle de la subjectivité. En effet, bien que l'approche soit « (...) potentiellement riche et féconde dans son application aux sciences humaines (...) » (*ibid* : 25), elle reste sujette au risque qu'elle ne soit pas « une méthodologie sûre et scientifique » (LÉVY, 1990 : 85). Malgré cela, l'apport de la subjectivité dans la méthode en phénoménologie est intéressant dans la mesure où elle permet d'« ouvrir le regard du chercheur sur les modes par lesquels son être se dévoile dans le phénomène » (MEYOR, 2005 : 34).

¹⁷ Hossam Adly relate dans son article *Fonctionnaires internationaux à Genève : le poids du privilège* le fait qu'« une association milite contre la prolifération de logements de luxe que ses membres associent à la présence de ceux qu'ils nomment les « expatriés » ou les « internationaux » » (ADLY, 2013 : 73), en référence aux fonctionnaires internationaux qui vivent à Genève de manière ponctuelle en raison de leur profession. Par ailleurs, il remarque « un mouvement allant de l'enthousiasme suscité par l'installation de la SDN [ndlr : Société des Nations] à Genève en 1920 à la pression sur le logement dénoncée par la population genevoise au cours du siècle » (*ibid* : 74).

Travail de terrain : la marche au sein du quartier des Pâquis

Pour ce travail, j'ai saisi l'occasion d'aller sur le terrain afin de m'insérer au sein du quartier des Pâquis. La méthodologie consistait à tout d'abord me constituer une cartographie de la zone délimitée du quartier situé entre la rue des Alpes, les quais (Mont-Blanc et Wilson), l'avenue de France et la rue de Lausanne. Pour disposer de ces cartes, je me suis rendu sur le site internet des SITG (Systèmes d'Informations du Territoire Genevois)¹⁸. Cette cartographie précise présentant le nom des rues et le bâti m'a facilité dans ma démarche empirique. Ainsi, j'ai partitionné le quartier en quatre secteurs afin de pouvoir mieux identifier l'espace dans lequel je souhaitais déambuler :

- 1) Secteur "Alpes"
- 2) Secteur "Navigation"
- 3) Secteur "Wilson"
- 4) Secteur "Mon Repos"



Figure 6 : Vue générale du quartier et des secteurs sélectionnés.

Source : SITG (modifiée par V. Perrin)

La marche s'est déroulée sur deux journées du mois d'avril qui m'ont permis d'appréhender les Pâquis en m'intéressant à la partie Ouest du quartier (secteurs "Alpes" et "Navigation") et la partie Est (secteurs "Wilson" et "Mon Repos").

¹⁸ <http://ge.ch/sitg/cartes/simples>

Secteur “Alpes”

En début d’après-midi, je débute mon travail d’observation par une visite du Square des Alpes en prenant un café au *Cottage Café* qui se localise en face du monument Brunswick. Depuis là, j’observe le cadre. Entouré de bâtiments reluisants, le profil des individus qui s’assied sur la terrasse est caractéristique des *gentrificateurs* que nous avons pu découvrir dans le troisième critère : les cadres administratifs et les commerciaux d’entreprises, s’exprimant souvent en anglais, sont observables, notamment par leurs codes vestimentaires. En effet, de nombreux services et commerces se positionnent dans cette portion située à la frontière du quartier des Pâquis et proche des rives du lac Léman. Ces enseignes, qui peuvent être des banques, assurances ou magasins de vêtements de luxe, jouxtent les grands Hôtels de la place genevoise, là où la richesse est la plus présente. Après cette première observation, je poursuis ma découverte en m’engageant sur la rue Philippe-Plantamour.

L’apparition de dispositifs sécuritaires

A ma gauche, j’observe un EMS (Etablissement Médico-Social) qui est grillagé et sécurisé par un *digicode*. En face de ce lieu de résidence, l’Hôtel *Richemond* voit son entrée côté jardin être sécurisée par la présence d’une caméra de surveillance. Si l’installation d’une caméra de surveillance au *Richemond* est probablement le produit d’une action menée par l’hôtel lui-même, celle menée par les politiques publiques se dévoile progressivement dans le quartier des Pâquis. Ce critère de *gentrification*, décelé dans la partie théorique, est caractérisé par la mise en place d’un dispositif sécuritaire initié par le Conseiller d’Etat Pierre Maudet en charge de la Sécurité du Canton de Genève. Depuis octobre 2014, environ trente caméras ont été installées dans un périmètre « compris entre la place de Cornavin et les rues du Mont-Blanc, de Berne, Pellegrino-Rossi, De-Monthoux et de Fribourg » (REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE, 2014 : 1) pour un investissement chiffré à 1,1 million de francs suisses environ. L’intention première est d’éradiquer la criminalité et réduire le sentiment d’insécurité lié aux activités “dérangeantes” du quartier, à savoir la drogue et la prostitution. Si l’action est louable et permet de rassurer les Pâquisards, elle modifie

toutefois les habitudes d'un quartier. En aménageant la ville de la sorte, une nouvelle typologie de population cherchant un espace aseptisé et sécurisé viendra s'installer.



Fig. 7 : Victor Perrin (2015). Dispositif de sécurité à l'entrée de la banque HSBC, rue Docteur-Alfred Vincent.

Une abondance de services proposés

Sur ces réflexions, je continue à m'avancer sur cette rue propre et sans travaux en direction de la rue Docteur-Alfred-Vincent. Avant de l'atteindre, j'entrevois une plaque qui s'insère dans notre troisième critère de *gentrification* : les activités commerciales, et notamment celles du secteur tertiaire et des services. Des appartements (*Swiss Luxury Apartment*), un service de taxi de luxe (*Taxi Ambassador*) et un magasin de luxe (*Fifty Shades of Geneva*) sont implantés non loin des hôtels. La clientèle que j'observe présente un niveau socio-économique en inadéquation avec les couches populaires que l'on peut retrouver au sein du quartier des Pâquis. Arrivé au croisement avec la rue Docteur-Alfred-Vincent, je m'engouffre en direction du lac. A ma gauche, l'Eglise Emmanuel Episcopal Church s'impose à mes yeux, elle qui se greffe au milieu de deux immeubles abritant appartements (certains en réfection en vue d'une rénovation), banque (*HSBC*), bureaux (à louer pour la plupart) et hôtels (*Beau-Rivage* et *Angleterre*). Là encore, des caméras sont visibles sur la devanture de la banque

HSBC, reprenant le même principe des actions entreprises dans le privé (*Hôtel Richemond*) tout comme dans le public (*Etat de Genève*). Après avoir repris pour quelques soixante mètres le quai du Mont-Blanc, je retourne au sein des Pâquis par l'intermédiaire de la grande rue de Monthoux qui traverse tout le périmètre permettant ainsi de relier le lac à la rue de Lausanne. Au coin de la rue Philippe-Plantamour, le fitness *Let's Go*, implanté il y a peu, dévoile sa façade par d'imposantes baies vitrées. Le *fitness* est devenu un service qui caractérise la mutation urbaine. Les abonnements étant chers, une certaine clientèle peut se permettre l'utilisation fréquente de ces infrastructures.

Les opérations immobilières et les bureaux à louer

Non loin du fitness, sur la rue Abraham-Gevray qui intersecte avec la rue Philippe-Plantamour, impossible de rater la devanture d'un bâtiment luxueux aux vitres et tôles qui contrastent fortement avec les bâtiments de l'époque. 1 *Gevray* sont des appartements de luxes imageant à eux seuls la force de la *gentrification*, celle qui permet, par le deuxième critère des opérations immobilières, de changer de manière drastique la morphologie urbaine complète d'un quartier, et donc la morphologie sociale de ce dernier par l'arrivée de *gentrificateurs* qui pourraient être des expatriés vu la clientèle visée. D'ailleurs, si l'on compare une carte de 2001 avec celle de 2012, nous observons que le bâtiment fraîchement construit a remplacé en moins de 10 ans la bâtisse de l'Hôtel California au style architectural plus ancien, mais plus proche du *design* urbain du quartier. Ainsi, cette forme de libéralisme qui s'insère dans le milieu immobilier peut générer une spéculation qui se dévoile dans la multitude de bureaux à louer dans ce quartier : ainsi, le très gardé numéro 20 de la rue Philippe-Plantamour accueille en son sein des bureaux quasiment inoccupés, où seules deux compagnies sont installées. Si l'on continue sur cette rue en direction de la rue de la Cloche, de nouveau des surfaces commerciales sont à louer.



Fig. 8 : Victor Perrin (2015). *Bureaux à louer sur la rue Philippe-Plantamour*

La restauration chic s'installe aux Pâquis

Arrivé sur le triangle de la rue Philippe-Plantamour, la rue du Léman et celle Jean-Jacquet, on observe une vie quotidienne plus vivante par l'implantation de restaurants côte à côte. Néanmoins, nous ne sommes pas là face à des restaurants de quartiers populaires mais des restaurants tendances qui proposent des prix très élevés à une clientèle spécifique :

- *The Hamburger Fondation* qui surfe sur la vague des hamburgers chics où le menu coûte en moyenne vingt francs suisse sans boisson : la clientèle aisée est ciblée, la carte étant exclusivement en anglais et son menu proposé attirant les expatriés, ceux qui investissent le quartier.
- *Chez Henri*, succursale raffinée de *The Hamburger Fondation*, qui propose la dégustation d'huîtres à partir de vingt francs, que ce soit en soirée dans un cadre tamisé ou durant l'*afterwork*, là encore un terme anglophone qui résume l'investissement progressif des expatriés dans le quartier.
- *Côté Lac* enfin propose une nourriture raffinée dont le prix moyen d'une entrée avec plat principal à la carte se paie quarante-sept francs suisses sans les boissons.

Les Pâquis et ses contrastes saisissants

Après avoir parcouru cette rue Philippe-Plantamour aux immeubles rénovés de haut *standing* et résolument convertie pour une certaine couche sociale aisée, je me redirige en direction du nord-est du quartier par la rue de Monthoux. Le contraste est subitement saisissant : je découvre un cadre différent, presque sale comparé à la rue précédente, qui voit un bar à *shisha* côtoyer un garage ou un magasin de seconde-main peu coûteux destiné aux enfants. Au croisement de la rue des Pâquis, je m'aperçois que le nombre de petits commerce (épicerie, vêtements de seconde-main, etc.) et artisans (couturier) remplacent les annonces de bureaux à louer. La clientèle n'est ici absolument pas la même qu'auparavant. Seul un magasin de glaces « à l'italienne », propre à une forme de *gentrification* comme pourrait l'être les *yogourteries* de Plainpalais, est visible. Ce type de magasin remplace d'autres arcades pour proposer un type de produit de qualité mais au prix élevé. Je marche ensuite en direction de la rue de Zurich afin de voir l'évolution du quartier comparé à d'anciennes photographies datant du début du XX^{ème} siècle. La rue Léon-Nicole n'est plus celle qu'elle était : les petites maisons ont été remplacées par des immeubles bien plus imposants abritant clubs-dancings et habitations. Ce constat me réconforte dans mon hypothèse initiale qui cherchait à démontrer que la *gentrification* a déjà eu lieu, et d'une manière peut-être plus importante que celle que je suppose existante aujourd'hui aux Pâquis. Je poursuis mes recherches en m'arrêtant quelques instants devant l'imposante baie vitrée du Novotel, un hôtel moyen-haute gamme construit à destination d'une catégorie sociale spécifique (touristes aisés et fonctionnaires internationaux). Après donc les appartements de luxe de la rue Philippe-Plantamour, un autre type de service est proposé : l'hôtellerie. Elle s'impose aux Pâquis en étant une des principales ressources du quartier en termes d'emploi. En effet, selon l'Office Cantonal de la Statistique de Genève (OCSTAT), on dénombre en 2008 2'350 emplois dans le secteur de l'Hôtellerie et de la restauration pour un total de 7'376 emplois, soit un taux de 32% derrière les 49% du secteur tertiaire et des services¹⁹.

¹⁹ Voir figure 9 en annexe



Fig. 10 : Victor Perrin (2015). *Les baies vitrées du Novotel au sein du quartier des Pâquis*

Un Pâquis-Centre peu sujet aux changements...

En reprenant la rue de Berne direction l'ouest du quartier, je repère de nouvelles résidences hôtelières mais aussi des petits commerces tels qu'un vidéo club, une épicerie, des cafés et dancings. Ces lieux de consommation sont implantés depuis des années et résistent à la mutation urbaine en proposant une offre culturelle et alimentaire modeste et populaire. Les travailleuses du sexe sont installées dans ce lieu et particulièrement autour de l'ancien bâtiment des télécoms de Swisscom qui viendra à changer d'affectation²⁰.

... Ce qui n'est pas le cas pour la partie supérieure

Plus haut, à la rue de Neuchâtel, nous pouvons découvrir deux hôtels (*@Home* et *Windsor*) qui proposent notamment pour l'un la location de studios à des prix très élevés (dès 2'700 francs suisse par mois) : une offre qui se prédestine vraisemblablement à une clientèle éphémère, celle qui pourrait intégrer la catégorie des travailleurs du tertiaire (49%) ou des

²⁰ Le destin du quartier à travers la nouvelle affectation du bâtiment est évoqué à la conclusion de ce travail

organismes extra-territoriaux (5%)²¹. On découvre également l'implantation d'un restaurant d'hamburgers *American Dream Dinner* qui jouxte le magasin *American Dream*. Et enfin, au croisement de la rue de Monthoux et celle de Lausanne, le centre commercial des Cygnes fait face aux reluisants bureaux du *Crédit Suisse*. Sur des surfaces qui ont subi une opération de démolition-reconstruction dans les années 1990, l'une d'elle propose des activités complètement administratives et bancaires tandis que celui d'en face évince les petits commerce tout en répondant paradoxalement aux besoins de la population locale. Par ces deux exemples, nous rejoignons le troisième critère lié aux activités commerciales d'envergure.

Des contrastes qui se confirment

En direction du lac, entre la rue de Monthoux et celle du commencement Phillipe-Plantamour, nous pouvons constater des différences liées au contexte urbain avec plus de saleté, de bruit et d'inconfort. Entre les deux extrémités des Pâquis, la différence est ainsi frappante. En effet, en termes de commerce par exemple, la rue de Monthoux dévoile deux magasins de seconde main tandis qu'au niveau de la rue des Pâquis, en direction du square des Alpes, l'artère dispose de magasins de vêtement plus luxueux.

Après quelques mètres, je découvre une nouvelle rue, celle d'Alfred-Vincent. Ici, un service est existant : c'est le Centre Médical du Léman qui occupe un immeuble en son entier. Puis une scène cocasse s'offre à moi : deux bâtiments côte à côte et dont l'architecture semblait commune ne se coordonnent plus : l'un a subi une opération de rénovation (coloration de la façade, sécurisation de l'entrée, pose de *digicode*) tandis que l'autre conserve son caractère historique. Si les opérations de rénovations sont, il faut le reconnaître, nécessaires pour le maintien d'un bâtiment, nul doute que la nouvelle version de ces appartements provoque majoritairement une hausse du loyer comme souligné dans la revue de la littérature de ce travail : il en résulte bien souvent des expulsions. Cette rue peu fréquentée conserve néanmoins un caractère d'antan avec des artisans comme l'ébénisterie Bachmann ou le café *Chez Dédé* où se réunissent des locaux et genevois qui, depuis longtemps, considèrent les Pâquis comme un lieu de rencontre faisant partie des habitudes.

²¹ Statistiques issues de l'OCSTAT de Genève portant sur les emplois selon l'activité économique en 2008.



Fig. 11 : Victor Perrin (2015). *Opposition de styles à la rue Alfred-Vincent*

En repassant devant le bâtiment des télécoms, je tourne deux fois à gauche, une fois en direction de la rue Pellegrino-Rossi puis en direction de la rue Sismondi. Des cafés et des épiceries se juxtaposent tout comme de modestes clients aux tables des petites terrasses... Puis le contraste de ce quartier se réaffirme dès lors où l'on se rapproche géographiquement du lac ou du square des Alpes: on y découvre une utilisation tout à fait différente des lieux, moins chaleureuse que les rues du Pâquis-centre. Les habitations sont remplacées notamment par des hôtels-résidences (*CityZen, Adagio Apartments*) et se succèdent entre les rues des Pâquis et Sigismond-Thalberg une galerie d'art commerciale du XIX^{ème} siècle, des restaurants-bars chics et branchés (*Eastwest, Bistrot du Bœuf Rouge, l'Entrecôte Couronnée et le Maxim's*), une station radio commerciale (*Yes FM*), des sièges d'entreprises (dont l'imposant *SGS* tout en verre) et enfin des boutiques de vêtements luxueux (*Boutique Basile*). Enfin, bien que l'AMR²² à la rue des Alpes reste un lieu artistique alternatif, l'institution genevoise provoque inévitablement le cinquième critère de la *gentrification* qui

²² Association pour l'encouragement de la Musique impRovisée

concerne la culture et les arts : en proposant des concerts jazz dans un certain espace confiné, des individus au profil de *gentrificateurs* investissent les lieux.

Pour conclure cette première et longue observation des rues du secteur "Alpes" à la hauteur de l'œil humain, on remarque des ruptures dans ce quartier. Si la population semble former une certaine mixité sociale, elle ne se côtoie pas pour autant : la scission entre le haut et le bas de la rue des Pâquis est assez impressionnante pour être relevée.



Fig. 12 : Victor Perrin (2015). *Le bâtiment en verre de la SGS sur la rue des Alpes*

Secteur “Navigation”

Pour ma seconde expérience de marche dans le quartier des Pâquis, je pars du monument Brunswick pour atteindre la jetée des Pâquis où se situent les Bains des Pâquis qui ont été aménagés de sorte à accueillir évidemment des bassins, mais également des activités culturelles, des salles de remise en forme et un restaurant. Ce haut lieu genevois concrétise à la fois la multiculturalité des Pâquis par la mixité de population qui y transite mais reste vulnérable à une requalification par sa position en bordure du lac. Alors que le lieu pourrait subir des opérations de rénovation comme cela était prévu à la fin des années 1980, il peut s'appuyer sur l'Association d'usagers des Bains des Pâquis qui s'efforce de conserver et promouvoir l'espace comme tel, permettant la socialisation entre individus de classes sociales variées²³. Dès la rue Barton, j'observe un fait de *gentrification* : un ancien garage, entièrement rénové, est désormais utilisé par *Fert*, une agence de voyage haut de gamme connue à Genève et qui a déménagé ses locaux de Champel. Sur le quai du Mont-Blanc donc, les bâtiments luxueux se gargarisent d'une vue imparable sur la rade. La salle de spectacle du Théâtre du Léman, elle, se partage les locaux du sous-sol de l'Hôtel Kempinsky avec le Java Club, un haut lieu de la vie nocturne genevoise qui accueille selon eux « une clientèle urbaine et glamour ». En prenant la rue du Léman, on se retrouve dès ce moment-là avec deux nouvelles faces contradictoires : l'une est composée de bâtiments de luxe tandis que l'autre est plus austère lorsque l'on se rapproche du centre du quartier.

Une Navigation métamorphosée

En prenant à droite la rue Jean-Jaquet, j'observe un bâtiment qui se rénove. Si la rénovation est bien souvent essentielle, elle caractérise parfois la *gentrification* lorsque le loyer augmente sensiblement, ce qui pourrait être le cas ici. Ensuite, en remontant la rue de l'Ancien Port, les hôtels *Balzac* et *Edelweiss* se présentent face à la rue des Pâquis au niveau de la Navigation où se tient quelques fois un marché à côté de la série de restaurants exotiques. Je me dirige par la suite dans la rue de la Navigation où de vieilles bâtisses et des commerces d'artisans (ébénisterie, serrurerie) contrastent avec des bâtiments récents,

²³ Un travail d'observation visuelle que j'ai réalisé dans le cadre d'un cours à l'Université de Genève et qui retrace la rencontre hebdomadaire d'un groupe de nageurs aux Bains des Pâquis peut être visionné par ce lien : <http://www.youtube.com/watch?v=e2K0cP8ZLWU&spfreload=10>

parfois en verre (*DuoVisual*). Une série de commerces tendances a également émergé au travers des magasins bio (*Mu - Food Bio & Local*) et ceux vendant des gâteaux (*Geneva Cakes*).



Fig. 13 : Victor Perrin (2015). *Magasin vendant des Cakes sur la rue de la Navigation*

Les phénomènes des surélévations et des mansardes réaménagées

Arrivé sur la rue de Lausanne, des services multiples (*fitness*, location de voitures, etc.) jouxtent les récentes constructions (Hôtels, EMS, bureaux). En reprenant la direction du centre du quartier par la rue du Môle, on découvre également des immeubles qui sont rénovés ou subissent des réparations. En fait, la *gentrification* par le haut se découvre dans cette partie Est du quartier : au niveau de la rue de Berne, la rénovation exclusive d'un dernier étage sous les toits se remarque par des matériaux et des finitions qui diffèrent du bâtiment existant. En rejoignant ensuite la rue du Prieuré, j'atteins le croisement avec la rue des Buis : ici, de nouveau des travaux de rénovation sont observables démontrant le dynamisme presque caché du quartier qui se cristallise sur la partie Est de ce dernier.



Fig. 9 : Victor Perrin (2015). *Exemple de gentrification par le “haut” à la rue du Môle*

Secteur “Wilson” et “Mon Repos”

Par la suite, je me dirige vers le Nord-Est pour rejoindre la rue Jean-Autoine Gautier. Ici, des bâtiments récents semblent être construits suivant le modèle d'autres bâtisses tel que *Gevray*, à savoir des vitres et de la tôle. En reprenant ensuite la rue Jean-Charles-Amat, on peut observer la création d'une résidence étudiante rénovée, à l'image de l'EMS sur la rue de Lausanne qui a subi d'importants travaux de réhabilitation durant le début des années 2010. Par ailleurs, un *fitness* s'est également placé au coin avec la rue de Lausanne comme ceux situés à la rue Philippe-Plantamour et Sigismond-Thalberg. Ce phénomène de l'implantation des salles de sport en centre ville est visiblement grandissant. Avant de rejoindre la rue Rothschild, le détour par la rue de Lausanne permet de découvrir un magasin exclusivement consacré au golf (*Indoor Golf*). Puis lorsque l'on se dirige vers la rue de Rothschild, on peut apercevoir la mutation du quartier à travers, de nouveau, des bâtiments rénovés qui jouxtent une école de langue, un magasin vendant des fournitures de bureau, des sièges sociaux et une série importante d'hôtels totalement rénovés (*Jade, N'vY, Drake, de Longchamp, Geneva Hostel*).

A la rue Butini, le bâtiment des SIG occupe une place importante en qualité de service. Enfin, nous observons des écoles et crèches aménagées face au Palais Wilson et l'Hôtel Wilson. Un *fitness* Silhouette et une résidence étudiante sont par ailleurs installés ici. La mixité sociale y est dès lors relative.



Fig. 10 : Victor Perrin (2015). *Partie de l'îlot d'hôtels situés entre la rue Rothschild et la rue Butini.*

Le constat principal que l'on peut faire de cette partie Est est sans nul doute une proportion assez élevée de métamorphoses d'habitations, et particulièrement lorsque l'on s'intéresse à leur partie supérieure. La zone est évidemment moins commerciale et propose moins de services mais elle compense par une plus importante densité au niveau de ses habitations. C'est ici que semble se perpétuer le processus de *gentrification* avec des bâtiments qui se rénovent majoritairement par le "haut".

Conclusion de la recherche empirique

Si l'on reprend les cinq critères qui ont été décelés à travers la revue de la littérature sur la *gentrification* dans la première partie de ce travail, il est possible de rendre compte de quelques facteurs de *gentrification* au sein du quartier des Pâquis.

Ainsi, les politiques publiques d'aménagements urbains ont mis en évidence une proportion à rendre le cadre spatial plus sécuritaire et agréable par la mise en place de caméras de surveillance mais également de zones piétonnes et de la végétation. Si ces actions semblent louables et contribuent à l'amélioration de la qualité de la vie urbaine, elles modifieront par contre les pratiques des habitants par un effet d'embourgeoisement. Dans un second temps, on évoquait les opérations immobilières comme second critère de *gentrification*. A travers cette marche dans le quartier des Pâquis, les exemples de *Gevray* ou de surélévations dans la partie Est du quartier démontrent le fort impact de ces types d'actions sur le profil du quartier : les démolitions-reconstructions et rénovations influencent grandement le processus de *gentrification*. Au niveau des activités commerciales, il y a les commerces imposants tel que le Centre Commercial des Cygnes mais aussi ces petits commerces luxueux situés sur les extrémités Nord-Sud du quartier et qui orientent le profil du client vers celui du *gentrifieur* aisé et potentiellement expatrié s'accaparant le quartier. Le secteur tertiaire est fortement représenté à travers les services (banques, assurances, limousines, fitness, etc.) et les nombreux grands hôtels et appartements privés qui voient affluer une clientèle touristique. Enfin, le secteur industriel n'est par contre lui que peu représenté. En ce qui concerne les restaurants, ils jouent un rôle important. Si *Chez Dédé* est l'exemple de ce vieux bistrot de quartier qui perdure, d'autres ont vu le jour depuis peu et proposent un cadre d'accueil plus rutilant. Enfin, pour ce qui est des sorties nocturnes, le centre des Pâquis propose toujours une offre accessible à tous (théâtre associatif, clubs populaires, bars à fléchettes et billard, etc.) mais subit toutefois des modifications progressives dans le type de prestations qui sont offertes avec l'exemple du *Java Club* mais également le *Palais Mascotte* qui a sensiblement changé en quelques années. Enfin, au niveau de la culture et des arts, les salles de concerts sont moins nombreuses que dans d'autres quartiers mais on découvre toutefois quelques magasins et galeries d'art, des salles de spectacle comme le *Théâtre du Léman* ou l'*AMR* qui drainent une certaine couche de la population et provoquent malgré eux une forme de *gentrification*.

Les perspectives d'une *gentrification* aux Pâquis

L'observation visuelle du quartier des Pâquis a permis de rendre compte de la réalité du quartier. Si l'expérience est riche en enseignements, la méthodologie relève toutefois le défaut de ne pas complètement certifier des phénomènes sociétaux. Par conséquent, la perception humaine ne peut être parfaitement exacte et objective mais elle permet toutefois d'avoir cette qualité de ressenti que les faits statistiques et scientifiques n'ont parfois pas. Ainsi, d'après le travail d'observation, le quartier des Pâquis semble se *gentrifier* progressivement par les marges mais conserve toutefois un caractère multiculturel que l'on retrouve particulièrement au cœur du quartier. En fait, si le quartier mute bien évidemment et s'adapte aussi en fonction de l'évolution du niveau de vie de ses habitants, il présente des caractéristiques qui lui sont propres et qui le diffèrent de certains autres quartiers totalement *gentrifiés*. Si l'on s'intéresse par exemple à l'article de Max Rousseau « *Bringing Politics Back In* » : *la gentrification comme politique de développement urbain ?*, on observe que la ville de Sheffield en Grande-Bretagne utilise la *gentrification* afin de revitaliser son centre urbain. La ville anglaise mise depuis la fin des années 1990 et le début des années 2000 sur la dynamique de projets immobiliers ambitieux qui voient le jour au centre-ville et dans le quartier péricentral avec la modification des bords de la *River Don* en luxueux appartements comme ceux de Wicker Riverside²⁴. Ainsi, cette « impulsion décisive » permet d'« augmenter les standards de qualité des résidences construites » et le centre-ville devient dès lors « une ressource pour la ville » (ROUSSEAU, 2008 : 85).



Figure 14 : Auteur inconnu (2011). *Wicker Riverside, UK*. Aedas Architects²⁵

²⁴ URL : <http://copperconcept.org/references/wicker-riverside-uk>



Qu'en est-il de la *gentrification* aux Pâquis ?

Le contexte Suisse

Aucunement sur le déclin comme pouvait l'être Sheffield à la fin du XXème siècle, le quartier des Pâquis ne présente pas un besoin nécessaire de revitaliser son centre. Chaque contexte est différent et celui de la Suisse est somme toute particulier. Comme le relève Patrick Rérat en citant Frohmut Gerheuser, 2004²⁶, l'absence concrète de *gentrification* forte dans le centre de Genève, et ceux des grandes villes suisses que sont Lausanne et Zurich, est une conséquence des « facteurs liés au marché immobilier, notamment le taux de propriété globalement faible en Suisse (un logement sur trois) », qui avoisine même un taux inférieur à 10% dans les grandes villes citées auparavant (RERAT, 2008 : 45). Néanmoins, parce qu'il occupe une place stratégique au sein de la ville de Genève, le quartier des Pâquis pourrait potentiellement être vulnérable et subir une *gentrification* importante par les marges.

En se basant sur les statistiques à disposition de l'Office Cantonal de la Statistique de Genève et en les comparant avec d'autres secteurs de la ville, l'analyse du taux d'augmentation du niveau du loyer mensuel moyen selon divers critères²⁷ dévoile le quartier des Pâquis comme celui qui voit le prix de ses loyers libres au mètre carré progresser le plus par rapport à d'autres « *gentrifiés* » de Genève. En effet, entre 2006 et 2014 (soit 8 ans), les Pâquis ont vu la moyenne du prix du mètre carré de ses loyers augmenter de 29 % tandis que les quartiers de Saint-Gervais (14%), des Grottes (22.7%), de Saint-Jean (25.2%), de la Jonction/Plainpalais (25.5%) et des Eaux-Vives (27.6%) ont un taux inférieur²⁸. Les Pâquis rejoignent presque même en termes de statistiques le quartier des Charmilles (32.9%) qui voit son parc immobilier s'étendre à mesure que la ville s'agrandit par le remplacement d'un quartier de villas par d'imposants immeubles. Si le prix moyen du mètre carré augmente à mesure que les années passent, il en va de même avec l'augmentation de la valeur d'un appartement au sein du quartier²⁹. On observe dans les statistiques de l'Office Cantonal de la Statistique que,

²⁶ GERHEUSER, Frohmut (2004). *Logement et conditions d'habitations*. Neuchâtel : Office Fédéral de la Statistique, 83p.

²⁷ Nombre de pièces ; nature du logement ; époque de construction de l'immeuble ; statut du locataire, etc.

²⁸ Voir annexe : fig. 15

²⁹ Voir annexe : fig. 16

depuis 2011, la valeur moyenne d'un appartement augmente significativement. Cette constatation prouve qu'en terme de logement et vente d'objets immobiliers, la valeur du bien est en hausse bien que le nombre d'objets en vente diminue progressivement. Ainsi, en parallèle, la vente de PPE (Propriété Par Etage) « neuve » reste faible avec un taux de 4,9%, soit 8 appartements neufs vendus sur un total de 163 appartements neufs et « anciens » vendus entre 2004 et 2013.

Les politiques cantonales et communales ont-elles une influence ?

Malgré la hausse du prix des loyers qui engendre l'installation inévitable d'une population aisée au sein du quartier, on remarque malgré tout que l'arrivée de cette classe sociale moyenne-supérieure pourrait être freinée par les politiques cantonales et communales. Si la majorité du quartier des Pâquis appartient à des privés, l'Etat et la Ville de Genève, par le biais du DCTI (Département des Constructions et des Technologies de l'Information) contrôlent tout de même « l'évolution du quartier par l'intermédiaire de la loi sur la construction. » (CASCIOLI et URBAN, 2013 : 60). Seulement, le phénomène de *gentrification* s'est intensifié dès lors où Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du DCTI entre 2005 et 2012, a élaboré une politique libérale d'« accession à la propriété » (*ibid* : 60).

Bien que mes analyses aient montré une faible vente de PPE aux Pâquis avec 16 appartements par année en moyenne sur dix ans³⁰, cette politique publique a toutefois contribué au « changement de statut de locatif à PPE » (*ibid* : 60) lourd de conséquences. Effectivement, la pression sur les Pâquisards est devenue importante (*ibid* : 60) et a, selon les associations du quartier des Pâquis, favorisé la spéculation : avec la saturation du marché locatif, les prix des loyers sont devenus « inaccessibles aux couches sociales défavorisées voire moyennes » et ont provoqué « une transformation de la ville » (*ibid* : 60). La SURVAP (l'association « Survivre aux Pâquis ») notifie d'ailleurs que les dérogations sont fréquentes et estime même que 26 surélévations dans le quartier sont hors la loi (*ibid* : 61). Ce phénomène urbain commence à être fréquent à Genève et nul doute que les Pâquis voient leur environnement urbain se modifier par cette pratique.

³⁰ Un chiffre particulièrement faible comparé à d'autres quartiers de la Ville de Genève comme les Charmilles ou Champel.

Etant donné que « le DCTI facilite les dérogations à la LDTR », le quartier se modifiera donc très rapidement « au nom de la doctrine libérale » (*ibid* : 61) à travers les rénovations, les surélévations et les opérations de démolition-construction.

Les perspectives dans le quartier

Si les modifications urbaines ont été faibles en 20 ans, il n'est pas certain que l'absence d'une *gentrification* poussée soit perpétuelle. En effet, lorsque l'on considère l'échelle nationale tout d'abord, il y a selon Patrick Rérat « plusieurs éléments [qui] sont susceptibles de renforcer ce phénomène émergent: la politique de développement territorial de la Confédération qui propose de favoriser la reconstruction de la ville sur la ville, les stratégies des collectivités locales visant à encourager la construction de logements sur leur territoire, le regain d'activité du marché immobilier et l'existence d'une demande pour un mode de vie plus urbain, comme en témoigne la création de nouveaux quartiers, combinant une offre résidentielle haut de gamme et la proximité d'activités culturelles. » (RERAT, 2008 : 53). Le quartier des Pâquis propose depuis 2010 deux projets immobiliers qui pourraient ainsi modifier la trajectoire de ses pratiques quotidiennes. L'un est terminé, le second est en préparation. Cette forme de libéralisation du marché immobilier s'intensifie et confronte les habitants actuels à une série de nouveaux acteurs : certains « ne recherche tant pas la qualité mais plutôt l'appât du gain et la rentabilité » (CASCIOLI et URBAN, 2013 : 61) tandis que d'autres, les "bobos", cherchent à vivre idéalement au sein d'anciens quartiers urbains modestes dans un habitat au loyer élevé. Une *gentrification fonctionnelle* se découvrirait dès lors selon Edoardo Cascioli et Nicolas Urban chez les « expatriés » ou chez les « fonctionnaires internationaux » pour Hossam Adly.

1 Gevray

Le projet « 1 Gevray » est vu selon le magazine *Edifice* comme un « immeuble résidentiel de prestige dans le quartier populaire des Pâquis » (URLI, 2015 : 61). Situé à la rue Abraham-Gevray et non loin de la rue Plantamour, cet imposant bâtiment de huit étages fait de tôles et de baies vitrées contraste fortement avec le reste de l'architecture du quartier. Les travaux de démolition de l'ancien hôtel California ont débuté en 2010 pour faire place en 2014 à des « appartements de très haut standing ainsi qu'une proportion de logements locatifs, selon la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR). » (*ibid* : 61). Le type de logement modifie complètement la typologie des habitations modestes du quartier du Pâquis avec ici le luxe présenté par l'intermédiaire des *penthouses* situés aux étages sept et huit mais aussi par le fait que l'immeuble propose « un service d'huissier qu'on peut définir de « haut de gamme » » selon Loïc Fuhrer, courtier chez Cardis Immobilier/Sotheby's (*ibid* : 64). Comme le précisent Edoardo Cascioli et Nicolas Urban, « le cas de Gevray 1 est exemplaire car par la construction de cet immeuble de luxe, l'architecture précède l'arrivée d'une nouvelle population (...) et devient le moteur du changement social. » (CASCIOLI et URBAN, 2013 : 66).

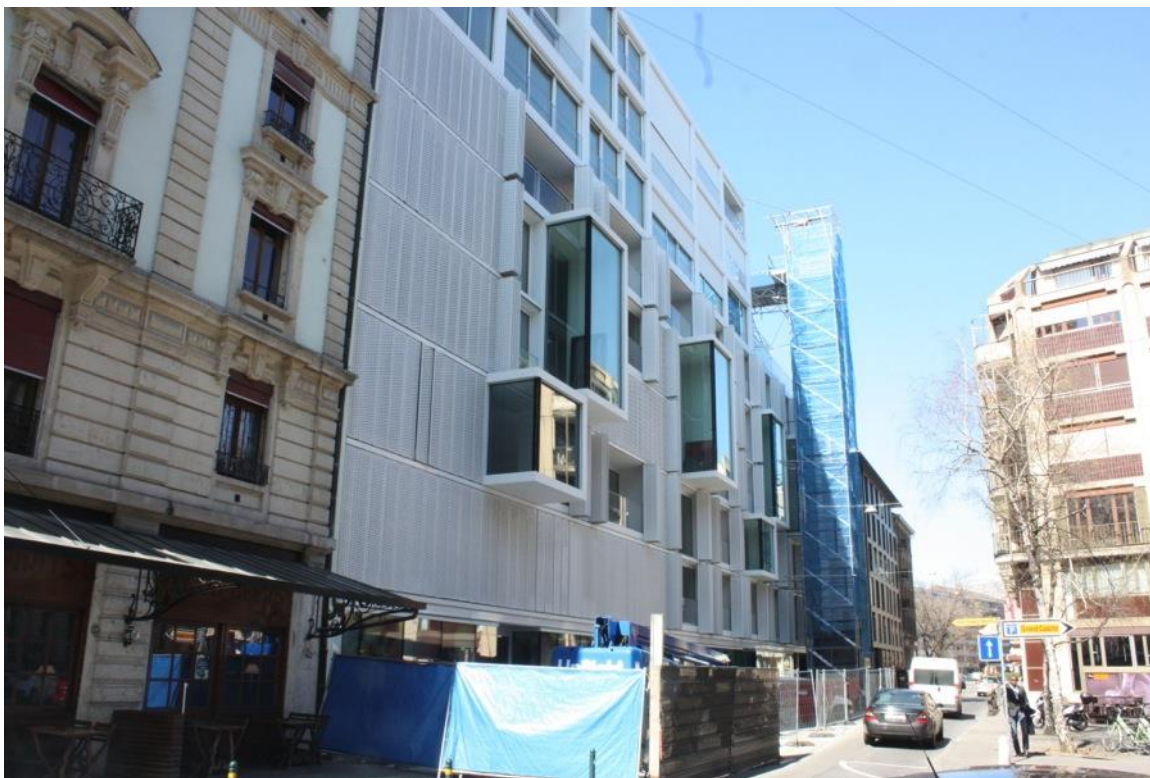


Fig. 17 : Victor Perrin (2015). *Le projet 1 Gevray depuis la rue Plantamour.*

Centrale Téléphonique Swisscom

Le second projet qui pourrait changer la morphologie sociale et urbaine du quartier des Pâquis concerne l'ancienne centrale téléphonique Swisscom. Suite à un article de la Tribune de Genève du 15 juillet 2014³¹, le projet de la centrale se dévoile au grand public. Le projet immobilier vise donc à transformer ce bâtiment quadrillé par les rues de Monthoux, Cusin, Alfred Vincent et Pellegrino-Rossi en un projet « grand luxe » en plein milieu des rues chaudes de la ville. Les promoteurs cherchent à construire environ quarante appartements qui oscillent entre 40m² et 120m² sur cet ancien bâtiment construit au début des années 1970. C'est selon Xavier Jeanneret, directeur général de Privera Construction Management SA, l'occasion de « faire du qualitatif au milieu des Pâquis ». Pour l'Aspasie (Association pour la défense des travailleurs et travailleuses du sexe) et la SURVAP, les propos de Jeanneret, qui estime que le projet va modifier indéniablement « l'aspect visuel du quartier » et que c'est « une bonne chose », sont en inadéquation avec l'historicité du quartier. Pour le chargé de communication d'Aspasie Michel-Félix de Vidas, ces logements luxueux vont « accentuer la gentrification de ce quartier populaire qui doit rester accessible à sa population ». Difficile de contrer la machine en route, d'autant plus que la législation concernant la construction de bâti octroie des zones spécifiques qui permettent ou non la création de PPE. Or, le bâtiment des télécoms se situe en zone 2, permettant une liberté totale concernant la typologie des logements qui seront mis à disposition.

³¹ GABUS, Laure (2014). *Un projet « grand luxe » aux Pâquis suscite l'émotion*. In : Tribune de Genève [en ligne], Consulté le 11 mai 2015.



Fig. 18 : Victor Perrin (2015). *La centrale téléphonique Swisscom depuis la rue De-Monthoux.*

La gentrification aux Pâquis : constat

En ce qui concerne l'analyse visuelle du quartier des Pâquis, il existe évidemment des modifications concrètes de bâti comme celle de 1 Gevray mais majoritairement, les modifications semblent mineures. Si le phénomène des rehaussements d'appartements est bien présent, surtout dans la partie Est du quartier, Patrick Rerat précise toutefois, en citant Corinna Heye et André Odermatt, 2006³², que « le système fiscal helvétique, qui encourage les propriétaires à rénover régulièrement leurs bâtiments, permet d'éviter que certains quartiers soient laissés à l'abandon et réduit ainsi les opportunités pour des opérations de grande ampleur (démolition et reconstruction) susceptibles d'entraîner un phénomène d'éviction » (RERAT, 2008 : 45). Néanmoins, il est inévitable que même ces changements majeurs puissent entraîner une modification de pratiques au sein du quartier. Il faut également relever que le risque d'expliquer la gentrification au travers de théories larges est présent. En effet, « considérer la spatialité de la gentrification revient à considérer non seulement la contextualité du phénomène, mais également celle des théorisations

³² HEYE, Corinna, ODERMATT, André (2006). *Einfluss der Umzüge auf die sozialräumlichen Prozesse im urbane Raum Zürichs*. In : DISP n°167. Zürich : ETHZ, pp. 52-65.

développées pour en rendre compte. Car, comme l’a noté Loretta Lees, les approches théoriques principales sont, partiellement du moins, liées au contexte dans lequel elles ont été élaborées. » (*ibid* : 43). Certaines thèses, comme celle de Neil Smith, peuvent donc être produites sous l’influence d’« orientations politiques et philosophiques, mais également par le caractère très polarisé et parfois brutal des transformations des villes » (*ibid* : 43).

Par ces constats empiriques liés à des modifications concrètes du bâti mais aussi à des surélévations, l’apparition d’appartements-hôtels résidentiels, de commerces ou restaurants reluisants, nous pouvons observer visuellement qu’une mutation existe aux Pâquis. Il est évident que l’arrivée massive d’une typologie de logements visant la PPE et les rentes immobilières élevées va progressivement aseptiser le quartier et le rendre moins vivant. Pour Francesco Della Casa, architecte Cantonal, la *gentrification* est un processus qui serait « cyclique et transitoire [et] qui s’opère par rapport à la conjoncture économique. » (CASCIOLI et URBAN, 2013 : 66). Par les exemples présentés, il semblerait donc inévitable qu’une *gentrification* s’opère tôt ou tard, notamment par biais du type de clientèle visé par les projets immobiliers qui ont été présenté dans cette conclusion. Cependant, si la *gentrification* semblerait inéluctable, le classique « rapport manichéen entre les propriétaires – soutenus par la droite, et les locataires – soutenus par la gauche » (*ibid* : 60) qu’évoque Béatrice Grange, Présidente de l’antenne genevoise de l’USPI³³, prouve que la modification d’un quartier tel que les Pâquis ne s’opère pas en un temps restreint. C’est pour cette raison qu’il n’est actuellement pas un quartier fortement *gentrifié* si l’on compare à d’autres quartiers en Ville de Genève. Par ailleurs, outre le fait que l’offre de *Gevray*¹ n’était pas complètement comblée en 2015³⁴, le quartier a mauvaise presse auprès des Genevois : le sentiment d’insécurité et les mœurs qui se joignent à l’image des Pâquis (la drogue ou la prostitution par exemples) font que la réputation de ce quartier n’incite pas les locaux à s’y installer facilement. Ainsi, la *gentrification* dépendra avant tout de l’implantation d’un certain type de population étrangère, des services et des commerces qui participent au système mondialisé mais également des politiques d’aménagement et des législations communales et cantonales qui entreront en vigueur.

³³ Union Suisse des Professionnels de l’Immobilier

³⁴ En avril 2015, des appartements étaient toujours en vente tandis qu’en 2013, « la réussite de ce projet est mitigée [car] (...) seulement 30% des appartements sont venus » (CASCIOLI et URBAN, 2013 : 66).

Bibliographie

Articles

ADLY, Hossam (2013). *Fonctionnaires internationaux à Genève : le poids du privilège*. In : Espace et sociétés, vol. 3, n° 154. Paris : ERES, pp. 71-85.

AUTHIER, Jean-Yves, BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (2008). *Éditorial. La question de la gentrification urbaine*, In : Espaces et sociétés, n°132-133. Nanterre : Université Paris Ouest Nanterre La Défense, pp.13-21.

BOURDIN, Alain (2008). *Gentrification : un « concept » à déconstruire*. In : Espaces et sociétés, n°132-133. Nanterre : Université Paris Ouest Nanterre La Defense, pp. 23-37.

BULLETIN TECHNIQUE DE LA SUISSE ROMANDE (1901). *Transformation des vieux quartiers de Genève (1900-1901)*. Zürich : ETH [en ligne]. URL : <http://retro.seals.ch/cntmng?pid=bts-002:1901:27::258> (visionné le 17.12.2014)

COSTES, Laurence (2010). *Le Droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique ?*. In : Espaces et sociétés, n°140-141. Nanterre : Université Paris Ouest Nanterre La Défense, pp. 177-191.

FIJALKOW, Yankel, PRETECEILLE, Edmon (2006). « Introduction » *Gentrification : discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada)*. In : Sociétés Contemporaines, n° 63. Paris : Les Presses de Science Po, pp. 5-13.

LÉVY, Bertrand (1990). *L'apport de la philosophie existentielle à la géographie humaniste*. In : BAILLY, A. & SCARIATI, R. *L'Humanisme en Géographie*. Paris : Economica/Anthropos, pp. 77-86.

MEYOR, Catherine (2005). *La phénoménologie dans la méthode scientifique et le problème de la subjectivité*. In : Recherches qualitatives, vol. 25, n°1. Trois-Rivières : Association pour la recherche qualitative, pp. 25-42.

OBERTI, Marco, PRETECEILLE, Edmon (2004). *Les classes moyennes et la ségrégation urbaine*. In : Education et sociétés, vol.2, n°14. Bruxelles : De Boeck Supérieur, pp. 135-153.

PRETECEILLE, Edmon (2006). *La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ?*. In : Sociétés Contemporaines, n°62, p. 69-93. Paris : Presses de Science Po, pp. 69-93.

RERAT, Patrick *et al.* (2008). *Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses*. In : Espaces et sociétés, vol.1, n°132-133. Nanterre : Université Paris Ouest Nanterre La Defense, pp. 39-56.

ROUSSEAU, Max (2008). « *Bringing politics back in* » : *la gentrification comme politique de développement urbain ?*. In : Espaces et sociétés, n°132-133. Nanterre : Université Paris Ouest Nanterre La Defense, pp.75-90.

ROUSSEAU, Max (2010). *Gouverner la gentrification – Différentiel de loyer et coalitions de croissance dans la ville en déclin*. In : Pôle Sud, n°32. Montpellier : Université Montpellier 1, pp. 59-72.

SCHOENI, Dominique. *Aperçu historique des quartiers – Pâquis* [en ligne]. URL : <http://www.les-idees.ch/pdfrapports/pa/HistoriquequartierPaquis.pdf> , consulté le 12 mai 2015.

WYVEKENS, Anne (2005). *La ville et le lien social : lieux de résidence et appartenances sociales*. In : Villes et territoires. In : TRONQUOY, Philippe, Villes et territoires, Les Cahiers Français, n°328. Paris : La Documentation Française, pp. 74-78.

Ouvrages

BARBAS, Claire, BERSET, Céline (2014). *Vivre aux Pâquis ? Entre mode(S) de vie et qualité(S) de vie : les perceptions, utilisations et interactions d'habitants du quartier*. Genève : Haute école de travail social, 105p.

BEER, Charles (2013). *Ce que cache le Grand Genève*. Lausanne: Favre, 187p.

CASCIOLI, Edoardo, URBAN, Nicolas (2013). *Les scènes genevoises de la gentrification*. Lausanne : Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne, 102p.

CLAVAL, Paul (1981). *La logique des villes*. Paris : Litec, 633p.

GRAFMEYER, Yves, AUTHIER, Jean-Yves (2008). *Sociologie urbaine*. Paris : Armand Colin, coll. « 128 », 128 p.

GIORGI, Amedeo (1997). *De la méthode phénoménologique utilisée comme mode de recherche qualitative en sciences humaines : théorie, pratique et évaluation*. In : POUPART, J. et al. *La recherche qualitative : enjeux épistémologiques et méthodologiques*. Montréal : G. Morin, 405p.

LAUPER, Romain (2012). *La recherche de nouveaux lieux culturels à Genève : de la confrontation à la négociation : un processus de gentrification ?*. Mémoire MA Géographie. Genève : Université de Genève Faculté des Sciences Economiques et Sociales, 96p.

LEFEVBRE, Henri (1971). *Le droit à la ville*. Paris : Editions Anthropos, 164p.

MATTHEY-DUPRAZ, Laurent (2010). *Structure et dynamiques socio-résidentielles du territoire genevois : un canton en voie de "gentrification" ? : approche cartographique à l'échelle des sous-secteurs statistiques*. Genève : Université de Genève, 101p.

SASSEN, Saskia (1996). *La ville globale*. New York, Londres, Tokyo. Paris : Descartes & Cie, 530p.

TRIBILLON, Jean-François (2009). *L'urbanisme*. Paris : Editions de la Découverte, 126p.

Presse

GABUS, Laure (2014). *Un projet « grand luxe » aux Pâquis suscite l'émotion*. In : Tribune de Genève du 15 juillet 2014 [en ligne]. URL :

http://www.survap.ch/images/SUR_presse/20140715_TDG_Rossi16.pdf, consulté le 12 mai 2015.

URLI, Martine (2015). *Gevray : un immeuble résidentiel de prestige dans le quartier populaire des Pâquis*. In : Edifice Magazine, n°1. Yverdon-les-Bains : Edicar, pp. 61-65.

Documents officiels

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE (2014). *La vidéoprotection devient réalité aux Pâquis*. Genève : DSE, 5p.

Sites internet

GLOBAL AND WORLD CITIES GROUP (GAWC) : <http://www.lboro.ac.uk/gawc/world2012t.html>

OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE : <http://www.ge.ch/statistique/domaines/welcome.asp#>

SITG : <http://ge.ch/sitg/cartes/simples>

VILLE DE GENEVE (PAQUIS) : <http://www.ville-geneve.ch/vie-quartier/paquis-secheron/decouvrir-quartier/>

Figures

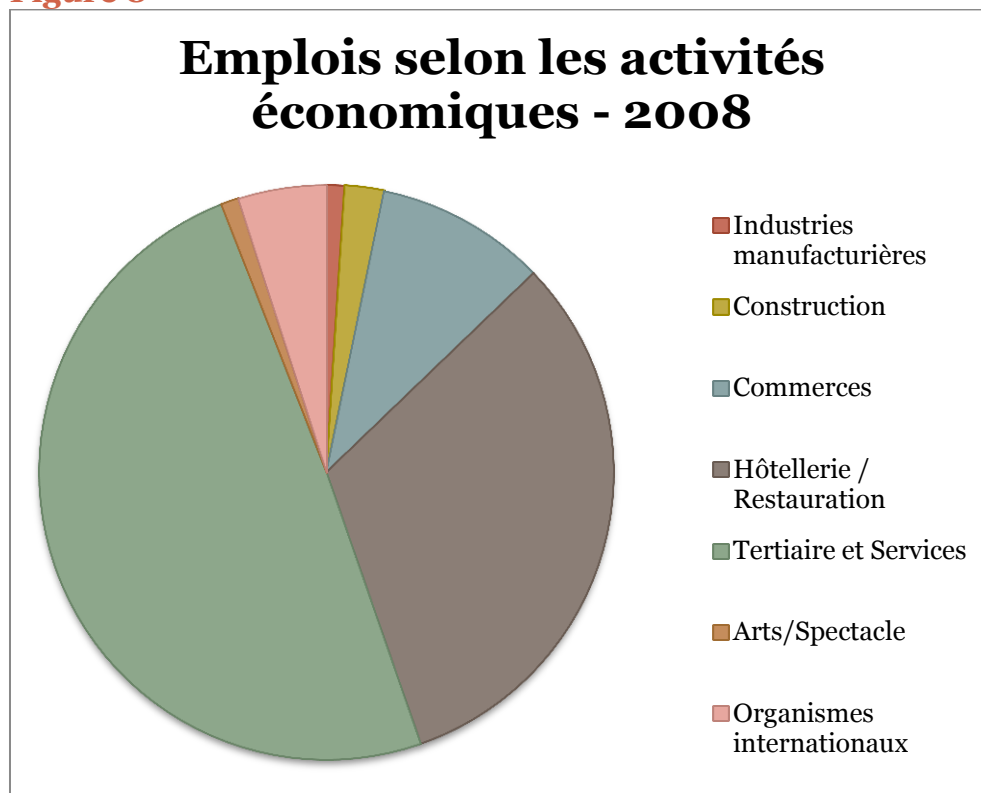
Partie 1 : Cadre théorique

« 1. Déclin des ouvriers, remplacés par les employés, et arrivée des pionniers : artistes, étudiants, squats alternatifs ; 2. Valorisation du quartier, développement des lieux culturels : bars branchés, galeries d'art, salles de spectacles... ; 3. Arrivée des cadres supérieurs, poursuite du déclin des ouvriers, baisse des employés ; 4. Forte progression des cadres supérieurs, fort déclin des classes populaires, éviction des populations pionnières ; 5. Opérations immobilières par des promoteurs, réaménagement urbain : rues piétonnes, jardins, pistes cyclables... » (Guilly, Noyé in Ruffin, 2007, p.15).

MATTHEY-DUPRAZ, 2010 : 25

Partie 2 : Pâquis

Figure 8



Emploi selon les activités économiques de 2008. Source. OCSTAT Genève

Photographies complémentaires (Victor Perrin (2015))



Victor PERRIN (2015). Le *Cottage Café* situé au square des Alpes



V. Perrin (2015). Le restaurant chic *Eastwest* à la rue des Pâquis.



V. Perrin (2015). La boutique de luxe *Basile* à la rue des Pâquis.



Victor Perrin (2015). Opération de rénovation du bâti à la rue Jean-Jacquet



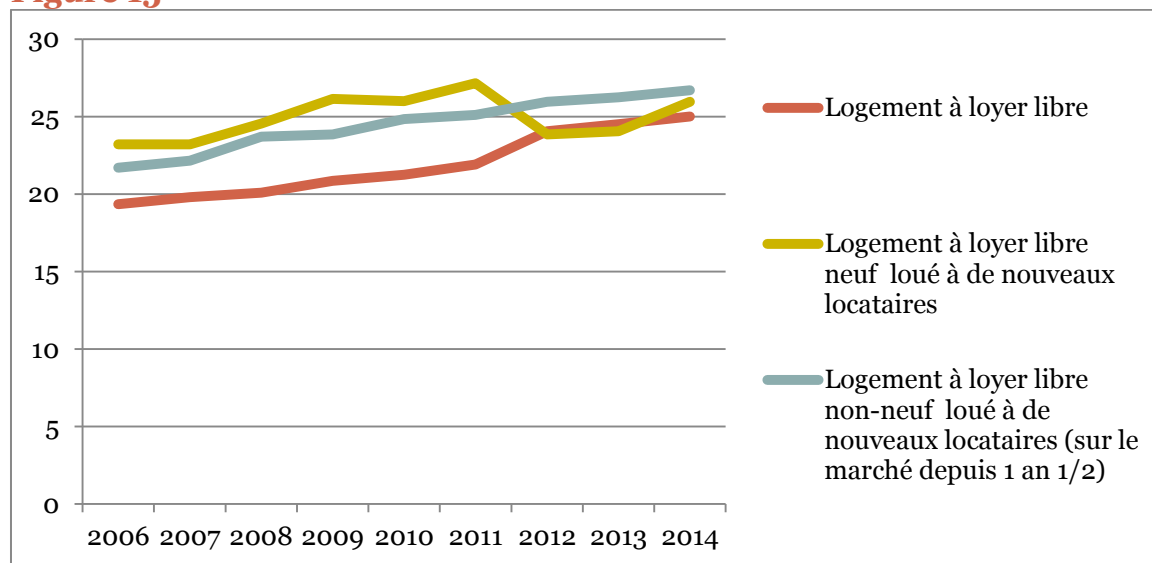
V. Perrin (2015). Travaux publics et rénovations à la rue Butini, près du Wilson



V. Perrin (2015). Exemple de rénovation du bâti à la rue Rothschild

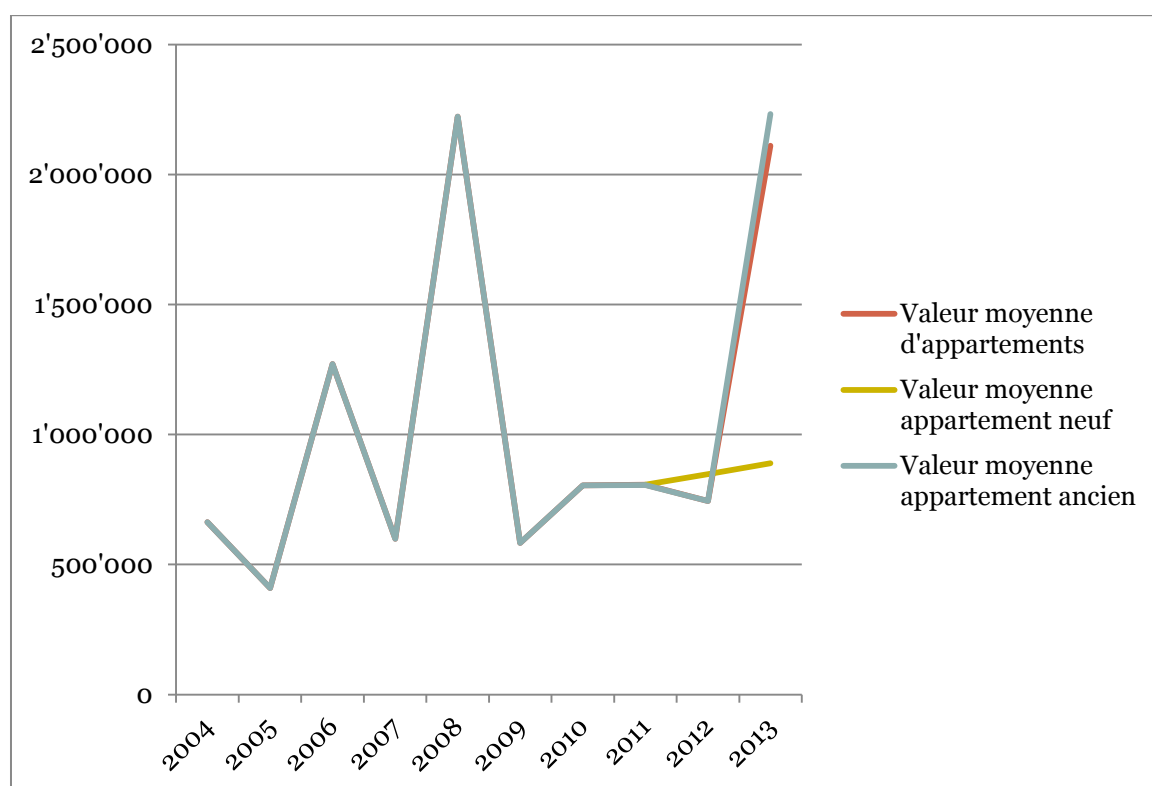
Partie 3 : Conclusion

Figure 15



Prix du loyer par mois en m2 dans le quartier des Pâquis en CHF. Source : OCSTAT Genève

Figure 16



Prix de vente d'appartement en propriété par étage (PPE) en CHF. Source : OCSTAT Genève