

Architecture de logement collectifs et politiques urbaines à La Chapelle
Un article de Anna TILLY
dans le cadre de l'enquête collective Titre de l'enquête

Séminaire Enquêtes architecturales. Scènes, recherches, documents.
2024-2025

Ensa Paris-Malaquais - PSL

Paris, novembre 2024, quartier de La Chapelle, nous arrivons en métro depuis notre très prisé 6^{ème} arrondissement, arrêt Porte de La Chapelle. Je ressens une certaine excitation à découvrir ce quartier, emprunt pour moi de mystère, de trouble. J'en ai tant entendu parler, le plus souvent via des nouvelles alarmistes : la colline du crack et ses campements qui a semblé attiser toutes les passions depuis la préparation des Jeux Olympiques. Et puis la délinquance, évidemment, selon le Figaro, La Chapelle fait partie de l'un de ces *quartiers où règne «la loi de la jungle»*¹, CNEWS nous apprend que le quartier serait *gangrené par la violence*². A contrario, je découvre depuis quelques jours une nouvelle facette de ce quartier, en parcourant le site de la mairie du 18^{ème} arrondissement, il me semble que ces problématiques ne sont plus d'actualité et qu'il règne aujourd'hui un vent d'apaisement et de renouveau à La Chapelle. Ce double discours attise ma curiosité et je suis ravie de pouvoir l'assouvir en venant observer la réalité de mes propres yeux. Au-delà de cette tendance naturelle au voyeurisme, une raison plus précise nous amène ici, nous avons, au fil de nos recherches, noté une concentration extrêmement importante d'établissement d'hébergement d'urgence dans le quartier. Rien que sur le tronçon d'un kilomètre du Boulevard Ney qui borde le quartier au Nord, on en comptabilise déjà trois. À l'intérieur, la densité n'est pas moins forte, entre centres d'hébergement, associations, résidences sociales, hôtels sociaux, le tissu associatif nous paraît être d'une inédite densité.

Interpellée, ma première pensée est la suivante : pourquoi en cet endroit précis ?

En cherchant à y répondre, quelques intuitions me traversent : le caractère populaire du 18^e arrondissement de Paris, la présence historique de la SNCF et donc d'une classe ouvrière emprunt à la précarité, la proximité avec le périphérique venu remplacer « la zone » qui pourrait expliquer l'enracinement du quartier dans une certaine précarité et donc le développement d'une solidarité forte. Toutes ces intuitions me semblent être des pistes intéressantes pour tenter de trouver une réponse à ma question, si tant est qu'il soit possible de formuler une réponse univoque.

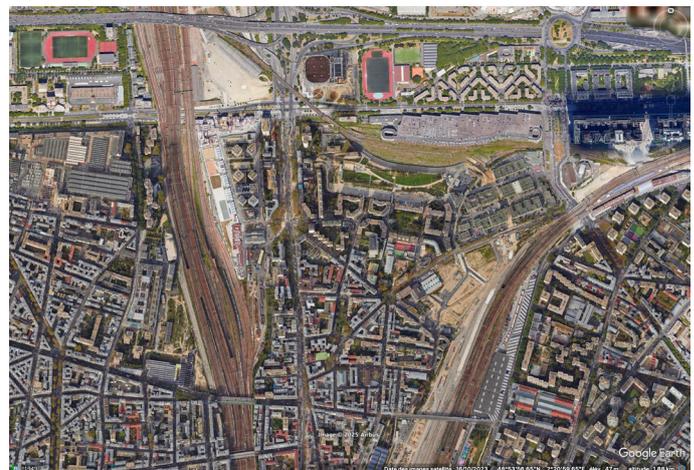
¹ KOVACS Stéphane. « Insécurité, vente à la sauvette, drogue... Ces quartiers de Paris où règne «la loi de la jungle» Le Figaro, le 29/11/2024 à 20h55, mis à jour le 2/12/2024 à 11h12

² « Paris : vols, bagarres... Le quartier de La Chapelle gangrené par la violence» CNEWS, le 03/11/2024 à 11:29, mis à jour le 03/11/2024 à 12:32

C'est en regardant plus précisément le tissu urbain du quartier et en essayant de remonter le fil de l'histoire que de nouvelles pistes vont m'apparaître et commencer à former des éléments de compréhension pour expliquer cet héritage.



g.1



g.2

En comparant d'abord ces deux photographies IGN, l'une, datée de 1949, et l'autre de 2023, que je commence à repérer les différentes strates qui ont façonné ce quartier et à faire le lien entre deux prismes de lectures : d'un côté l'évolution morphologique du quartier, proprement architecturale, et de l'autre l'histoire de sa population.

Le lien entre ces deux axes me paraît essentiel. Il est, je pense, nécessaire de comprendre qui habite ce quartier, quels métiers exercent ces habitants, quelles sont leurs origines et les trajectoires qui ont pu les mener à La Chapelle afin de comprendre les enjeux en place dans ce quartier. De l'autre côté, la compréhension de la fabrique architecturale nous éclaire sur son économie, donc la population qui y est associée, mais aussi sur les politiques qui y sont ou y ont été menées. Quelles sont les ambitions des acteurs décisifs pour son avenir, quels projets jugent-ils nécessaire de mener ? Quels manques jugent-ils nécessaire de combler ? Quels problèmes ambitionnent-ils de résoudre ?

Sur ces deux photographies aériennes j'observe premièrement l'évidente désindustrialisation : la disparition des gazomètres, le démantèlement des sites ferroviaires de Chapelle-Charbon et de Chapelle Internationale, laissant place à des quartiers résidentiels. On note aussi l'apparition des immeubles de grandes hauteurs, construits dans les années 60/70, accompagnés par la construction d'équipements sportifs le long du périphérique, inauguré lui en 1967. Outre ces mutations importantes, ce que l'on observe c'est aussi la persistance, surtout dans la partie sud de la rue de La Chapelle, d'un tissu urbain dense, hérité du XX^{ème}, qui se développe à l'intérieur des parcelles autour de cours successives.

Ce qui me paraît intéressant dans ces observations est la présence de plusieurs architectures très caractéristiques de leur époque. Dans un même quartier on observe à la fois le tissu urbain XX^{ème}, les HBM des années 30', les immeubles de grande hauteur des années 70', et les quartiers de logement de type ZAC (zone d'aménagement concertés), modèle d'urbanisme largement appliqué dans toutes les villes de France aujourd'hui. Ces architectures, emblèmes de leurs époques nous permettent de lire l'évolution de l'architecture du logement collectif au cours des siècles mais aussi des politiques publiques de la ville et tout particulièrement du basculement de celles-ci, à partir de la fin des Trente Glorieuses, vers une logique néolibérale, comme décrit par Gilles Pinson dans son livre *La Ville néolibérale*.

Cette analyse fait naître une nouvelle intuition, second prisme de lecture : ces différentes périodes de fabrique de la ville qu'on peut lire à La Chapelle correspondent peut-être également à des évolutions démographiques importantes, à des périodes significatives de migrations.

En remontant le fil de l'histoire et observant plus précisément les cadastres de chaque époque, je commence à développer cette intuition.

Revenons au XIX^{ème} siècle, lorsque La Chapelle n'est encore qu'un *village de vigneron, de maraîchers et de cabaretiers*¹, cette petite agglomération va commencer à se développer, le long de la voie séculaire de la Rue de La Chapelle. Dès 1845 les premières infrastructures ferroviaires voient le jour, avec le dépôt de la chapelle puis la mise en service de la gare Chapelle-Saint-Denis en 1871. Lessor de l'industrialisation transforme complètement la morphologie du quartier, les champs laissent place aux entrepôts à charbon, aux usines à gaz et aux dépôts ferroviaires. C'est à ce moment précis que le second prisme de lecture entre en jeu, car le développement économique du quartier attire inévitablement de nombreux travailleurs venus d'autres provinces de France. Paris en général, mais particulièrement le 18^e arrondissement connaît alors sa première vague d'immigration.

En 1851, pour la première fois, les étrangers sont pris en compte lors du recensement national, *ils représentent alors 1 % de la population française et 6 % à Paris*.² Entre 1836 et 1856 la population du quartier de La Chapelle est *multipliée par sept*³, bien que nous n'ayons pas de statistiques précises sur la démographie du quartier à cette époque, on peut dire sans exagération que cette croissance n'est certainement pas due à un développement naturel de la population autochtone mais plutôt à une arrivée importante « d'étrangers »⁴.

¹ HILLAIRET Jacques. Dictionnaire historique des rues de Paris. Paris : Éditions de Minuit, 1963

² <https://www.histoire-immigration.fr/exposition-permanente/1848>

³ <https://parislachapelle.over-blog.com/article-701191.html>

⁴ C'est un mot qui est aujourd'hui connoté négativement mais qui désigne simplement, dans les écrits du XX^{ème} sur le sujet, toute personne née en dehors de Paris.



g.3

A la même période, on observe, sur le plan parcellaire municipal de la Ville de Paris, établi grâce à des relevés réalisés entre 1871 et 1896, se développer une quantité de parcelles de taille réduite mais densément bâties.

On peut imaginer la morphologie de ces parcelles comme celles décrites par Fabrice Langrognnet dans son livre *Voisins de passage : des immeubles souffrant sur de profondes cours intérieures comportant de multiples constructions distinctes, souvent densément peuplés*³.

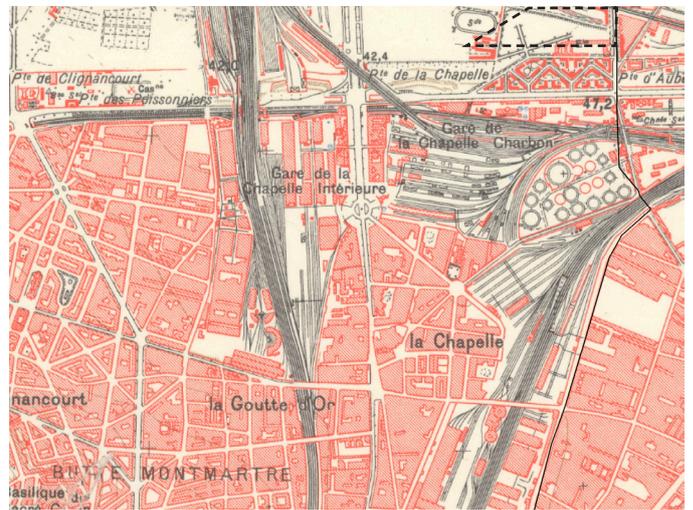
L'auteur raconte que les propriétaires de ces bâtiments qu'on appellera plus tard immeubles de rapport voit dans l'arrivée massive de cette nouvelle population une opportunité financière, ils louent les appartements et permettent la construction de modestes installations à l'intérieur des cours d'immeubles pour les familles les plus précaires. Il est intéressant de comprendre que les habitations précaires que nous pouvons observer aujourd'hui dans le quartier ont en réalité existé dès le XX^{ème}, pas sous la même forme mais bien pour les mêmes raisons : accueillir une population très pauvre, venue en quête de travail et de meilleures conditions de vie.

¹ LANGROGNET Fabrice. *Voisins de passage*. Paris : Éditions La découverte, 2023

⁴ *Les Habitations à Bon Marché de la ceinture de Paris : étude historique*, APUR, mai 2017

À cette époque le logement social n'existe pas encore, une première loi : La loi Siegfried (1894) acte la naissance du logement social. Ce qui explique l'organisation de ces habitats par des acteurs privés.

Si l'on observe maintenant la carte du même quartier quelques dizaines d'années plus tard, on voit distinctement apparaître une nouvelle échelle de bâti, un nouveau type de logement, c'est la construction en 1935 du HBM Charles-Hermite le long du Boulevard Ney par l'Office public d'HBM de la Ville de Paris³. Cette nouvelle typologie de logement m'intéresse car elle représente historiquement la première intervention observable des pouvoirs publics dans la création de logement à destination des populations précaires à La Chapelle.



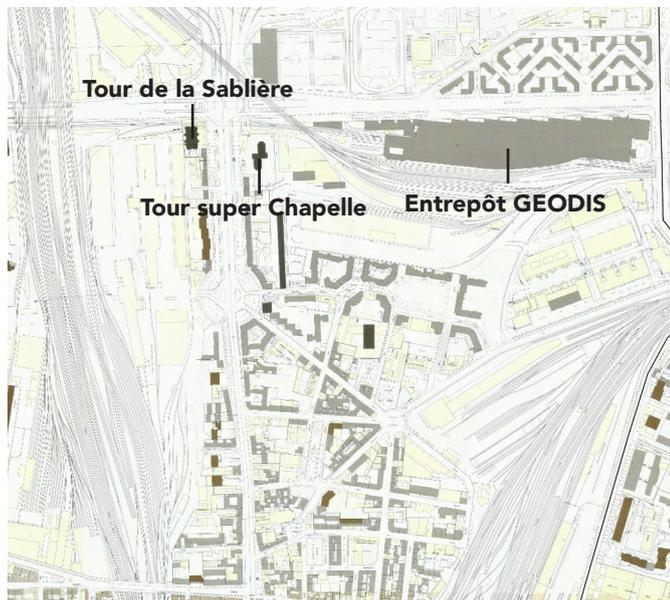
g.5

	18 ^e H	18 ^e F	Paris H	Paris F
Seine	42,4%	42,2%	41,1%	38,0%
Reste de la France	44,8%	49,6%	45,0%	52,5%
Étranger	12,8%	8,2%	13,9%	9,6%
Effectif	6 238	7 344	1 232 866	1 496 165

g.6

Ici encore, on peut faire le lien entre une évolution morphologique et démographique du quartier de La Chapelle. En effet, on remarque, dans le graphique ci-dessus, qu'en 1936 la population étrangère du 18^{ème} arrondissement n'a pas cessé d'augmenter et atteint plus de 50%.

Face à l'insalubrité des logements et la population qui ne cesse de croître, les pouvoirs publics commencent à se saisir de la question du logement. Cette intervention des pouvoirs publics va, nous allons le voir, se poursuivre et s'accroître. Avançons un peu dans le temps...



Cette carte de 1990 nous permet une lecture rapide des différentes évolutions du quartier dans la seconde moitié du XX^{ème}. On note d'abord les premières conséquences de la désindustrialisation des années 70' : le dépôt de la Chapelle est progressivement démantelé à partir de la fin des années 1960, les gazomètres ont déjà été démantelés et les entrepôts ferroviaires de Chapelle Charbon ont laissé place au grand entrepôt Geodis. Le long de la rue de la Chapelle, dans la partie au nord du grand rond-point on observe déjà des terrains ferroviaires se transformer en quartier résidentiel, caractérisé également par l'apparition d'immeubles de grande hauteur, à l'architecture moderne. Deux immeubles particulièrement emblématiques du quartier voient le jour en 1967 : la tour Super Chapelle et la tour de la Sablière, initialement destinés aux employés SNCF.

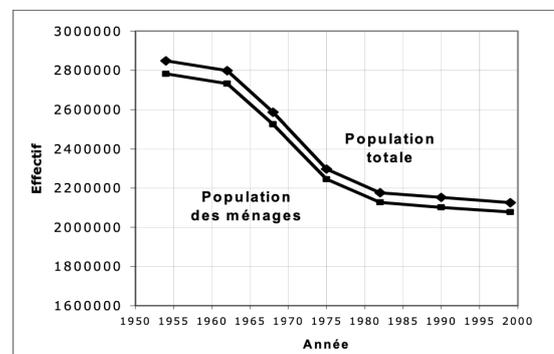
La même année on inaugure l'échangeur du périphérique de la porte de La Chapelle, en 1940 une loi est votée permettant la réquisition par la ville de

Paris des terrains et constructions de la Zone puis à permettre leur destruction.

Pour reprendre l'analyse de Gilles Pinson dans son livre *La ville néolibérale*, nous pouvons dire que tous ces projets témoignent des politiques keynésiennes, interventionnistes de l'État qui aménage le territoire et prend en charge la construction d'équipements et de logements, par l'intermédiaire, par exemple, de l'OCIL dans le cas de la construction de la tour Super Chapelle. Là où dans les années 30', pour les HBM, c'est la ville de Paris qui est à l'initiative, dans la période d'après-guerre c'est véritablement l'État qui veut pallier les défaillances des marchés.

À cette période encore une fois, le lien entre construction de logement et démographie peut être établi. On observe effectivement, dans les recensements de population de l'INSEE, un pic de population dans le 18^{ème} arrondissement, aux alentours de 1968. L'explication la plus plausible pour ce pic serait d'évoquer le renouveau démographique que connaît la France d'après-guerre, cependant ce graphique de l'APUR contredit cette explication : la population parisienne décroît de 1950 à 1999, tandis que le 18^{ème} arrondissement connaît sa densité la plus forte.

Graphique 1 - Paris. Evolution de la population entre 1954 et 1999



D'autres explications sont donc possibles : on sait notamment qu'en 1962 l'Algérie obtient son indépendance, entraînant un exode de plus de 800 000 Français et Européens d'Algérie qui viennent s'installer en métropole¹, en grande partie dans le 18^{ème}.

¹ 1962 : Reconstruction, décolonisations et migrations
<https://www.histoire-immigration.fr/exposition-permanente/1962>



g.9

Si l'on observe maintenant le quartier en 2020, et notamment à travers les projets d'aménagement en cours menés par la SNCF, on peut véritablement décrire le changement de paradigme qui s'opère au tournant des années 80' dans les politiques d'urbanisation : le passage d'une économie industrielle à un nouveau modèle économique de la ville néolibérale. En effet, on observe sur cette carte montrant les emprises foncières de la SNCF, la transformation de ceux-ci d'une activité industrielle à une activité de promotion immobilière. Les parcelles sont désindustrialisées, aménagées en quartiers de logement par les acteurs privés en collaboration avec la ville, continuant ainsi à générer du profit pour les propriétaires.

Ces projets sont témoins de la disparition de l'État interventionniste dans les politiques, dont le rôle est récupéré par la ville et les aménageurs (SNCF immobilier à chapelle internationale, Paris & Métropole aménagement pour Charbon et Gare des Mines). Ces acteurs publics se reposent sur des opérateurs/promoteurs pour financer la construction de ces opérations. A Chapelle International, par exemple, huit opérateurs immobiliers sont présents. Cette diversité des acteurs se présente comme étant au service d'une «mixité sociale» nécessaire à la *métamorphose du 18^{ème} arrondissement de Paris*¹ mais témoigne surtout d'une recherche d'attractivité absolue qui découle de la mise en compétition des métropoles.

¹ Terme utilisé par Espaces ferroviaires SNCF sur leur page de promotion du quartier Chapelle Internationale
<https://espacesferroviaires.sncf.com/chapelle>

Ces quatre typologies de logements collectifs ; immeuble de rapport, HBM, immeuble de grande hauteur et aujourd'hui ZAC, illustrent pour chaque époque la manière dont la question du logement collectif est gérée par les pouvoirs publics et acteurs privés. Pour cela, le quartier de la Chapelle semble être un terrain particulièrement propice pour décrire les changements de paradigme qui ont opéré à l'échelle du pays sur la question de la construction du logement et donc de l'architecture de nos villes.

Iconographies

Page de couverture : Carte des environs de Paris de l'abbé Delagrive, 1731-174, consulté sur le site de l'APUR le 19 Avril 2025, <https://www.apur.org/dataviz/cassini-grand-paris/>

g 1. Capture d'écran GoogleEarth d'une photo aérienne du quartier de La Chapelle datant de 1949. Faite le 19 Avril 2025.

g 2. Capture d'écran GoogleEarth d'une photo aérienne du quartier de La Chapelle datant de 2023. Faite le 19 Avril 2025.

g 3. Assemblage de plan réalisé à partir du Plan parcellaire municipal de Paris (n XIXe), dit «draps de lit», Archives de paris

https://archives.paris.fr/f/planspacellaires/tableau/?&reset_facette=1&crit1=9&v_9_1=Paris+d+ans+ses+li-mites+%E0+partir+de+1860, consulté le 08/04/2025

g 4. Photographie d'une cour situé au 111 Rue de La Chapelle, daté d'entre 1899 et 1937, Archives de Paris

g 5. Capture d'écran de la Carte topographique, 1934-1962, consulté sur le site <https://www.apur.org/dataviz/cassini-grand-paris/> le 10 Avril 2025

g 6. Tableau de données démographiques sur les résidents du 18ème arrondissement en 1936, selon leur lieu de naissance, en comparaison avec Paris.

PROST Antoine. Les Parisiens de 1936 : la population du 18e Arrondissement. Paris : Éditions de la Sorbonne 2004.

g 7. Plan parcellaire de Paris, dit hauteur d'étage, 1990, APUR
<https://www.apur.org/dataviz/cassini-grand-paris/>, consulté le 08/04/2025

g 8. Graphique de l'évolution de la population parisienne entre 1954 et 1999. Provient d'une étude de l'APUR réalisé par Alfred Dittgen : L'évolution de la population de Paris, publié en 2001.

g 9. Plan actuel, 2020, APUR - Sur lequel ont été ajoutées les emprises foncières actuelles de la SNCF et les projets d'aménagements en cours ou passés
<https://www.apur.org/dataviz/cassini-grand-paris/>, consulté le 08/04/2025

Bibliographie

HILLAIRET Jacques. Dictionnaire historique des rues de Paris. Paris : Éditions de Minuit, 1963

LANGROGNET Fabrice. Voisins de passage. Paris : Éditions La découverte, 2023

Les Habitations à Bon Marché de la ceinture de Paris : étude historique, APUR, mai 2017

<https://www.histoire-immigration.fr/exposition-permanente/1848>