

Patrimonialização e gentrificação: causa e consequência? O bairro do Marais, em Paris¹

Heritagization and gentrification: cause and consequence? The Marais district, in Paris

<https://doi.org/10.1590/1982-02672022v30e46>

MARIA REGINA WEISSHEIMER²

<https://orcid.org/0000-0003-1473-5625>

Universidade de São Paulo / São Paulo, SP, Brasil

RESUMO: O bairro do Marais, em Paris, foi um dos primeiros a ser reconhecido como *secteur sauvegardé*, denominação conferida a uma área urbana de valor patrimonial especialmente protegida pela legislação francesa a partir de 1962. Desde então, avolumam-se as críticas às transformações sofridas pelo bairro, e, no cenário internacional, o Marais é, muitas vezes, adotado como exemplo de um processo de patrimonialização que conduziu à gentrificação do local. Nesse sentido, este artigo discute o binômio patrimonialização/ gentrificação a partir do caso do Marais, apresentando o processo de preservação do bairro no contexto de criação da lei Malraux, em 1962; a evolução do conceito e dos instrumentos de conservação do patrimônio urbano ao longo de mais de 50 anos; e a dinâmica urbanística de Paris, uma capital patrimonializada, turística e “gentrificada”. Para isso, são utilizados dados empíricos que mostram a situação do Marais dentro das mudanças demográficas e socioeconômicas vivenciadas pela capital francesa. Propõe-se, ao mesmo tempo, uma discussão sobre o conceito de gentrificação e sua apropriação generalizada para caracterizar qualquer processo de transformação socioeconômica que implique o incremento da parcela mais rica da população, ou, ainda, como uma consequência perversa de qualquer intervenção urbanística.

PALAVRAS-CHAVE: Patrimônio urbano. Gentrificação. *Secteur sauvegardé*. Marais.

1. O artigo é produto da pesquisa de doutorado, realizada entre os meses de setembro de 2021 e fevereiro de 2022, em Paris, com financiamento do Programa Institucional de Internacionalização da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (Capes) (Edital nº 15/2020 – PrInt USP/Capes). A elaboração do trabalho contou, também, com o indispensável apoio do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), através do Prof. Dr. Paulo César Garcez Marins, orientador da pesquisa, e do Laboratoire Histoire culturelle et sociale de l'art (HiCSA) da Université Paris 1, por meio do professor Dominique Poulot; com a cooperação da pesquisadora Isidora Stankovic; com a leitura interessada e crítica dos arquitetos Dalmo Vieira Filho e Leo Orellana e do geógrafo Alain Bourdin; e com o precioso interesse da amiga Marie-Thérèse Cerf em todas as etapas.

2. Doutoranda do Programa de Pós-Graduação da FAUUSP, na área de história e fundamentos da arquitetura e do urbanismo. Mestre em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) e graduada em Arquitetura e Urbanismo pela mesma instituição. Especialista em Políticas Culturais e Valorização do Patrimônio pela École nationale d'administration (ENA). Servidora efetiva do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) desde 2006, atuando na superintendência de Santa Catarina desde 2011. E-mail: maria.regina.w@usp.br.

ABSTRACT: The Marais district, in Paris, was one of the first to be recognized as a *secteur sauvegardé*, a designation given to an urban area of heritage value especially protected by French legislation from 1962 onwards. From that point onwards, the criticisms to the changes undertaken by the district mounted and, in the international scene, the Marais is often taken as an example of a heritagization process that led to the gentrification of the place. Thus, this article discusses the binomial heritagization/gentrification from the Marais case, presenting the process of neighborhood preservation in the context of the Malraux law, in 1962; the evolution of the urban heritage preservation concept and instruments throughout more than 50 years; and of the urban dynamics of Paris, a heritage, tourist, and "gentrified" capital. To this end, empirical data are used, showing, among others, the Marais situation within the demographic and socioeconomic changes experienced by the French capital. At the same time, a discussion on the gentrification concept and its generalized appropriation to characterize any process of socioeconomic transformation that implies the increase of the richest portion of a given population or, still, as a perverse consequence of any urban intervention is proposed.

KEYWORDS: Urban heritage. Gentrification. *Secteur sauvegardé*. Marais.

O PLAN DE SAUVEGARDE DO MARAIS NO CONTEXTO DE CRIAÇÃO DA LEI MALRAUX

Promulgada em 1962, a lei Malraux instituiu os *secteurs sauvegardés* como principal dispositivo de proteção dos conjuntos históricos urbanos na França. Era uma resposta às rápidas transformações urbanas da época. Sua repercussão foi mundial e influenciou diretamente as políticas de preservação do patrimônio em muitos países, pois não se limitava à ideia de monumento histórico. Além da proteção, a legislação criou um importante mecanismo de incentivo fiscal aos proprietários de imóveis situados em áreas protegidas, que, dependendo das circunstâncias, poderiam ter até 40% do custo das obras de conservação abatidos do imposto de renda.

Em geral, a criação de um *secteur sauvegardé* destina-se à proteção das cidades ou bairros históricos de notoriedade nacional, sempre caracterizados por uma paisagem urbana homogênea, por vezes considerada excepcional. Já a preservação do patrimônio urbano de valor regional ou local não dispunha de uma ferramenta adequada até 1983, quando foi criada a *Zone de protection du patrimoine architectural et urbain* [Zona de Proteção do Patrimônio Arquitetônico e Urbano] (ZPPAU), cujo procedimento de aplicação passou a envolver de forma mais ativa os poderes locais, sobretudo o municipal.

As ZPPAU foram criadas no âmbito do processo de descentralização administrativa do governo francês, a partir das críticas à lei de 1943, que tratava do entorno de monumentos históricos.³

O novo instrumento também visava ampliar o enfoque de proteção do patrimônio urbano, incluindo noções de paisagem urbana e contribuições da arquitetura e do urbanismo dos séculos XIX e XX, frequentemente negligenciadas pela aplicação dos *secteurs sauvegardés*.

Em 1993, as ZPPAU foram transformadas em *Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager* [Zona de Proteção do Patrimônio Arquitetônico, Urbano e Paisagístico] (ZPPAUP) pela lei que trata da preservação e valorização das paisagens. Em 2010, as ZPPAUP passaram a ser denominadas *Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine* [Áreas de Valorização da Arquitetura e do Patrimônio] (AVAP), e, em 2016, uma nova reformulação na política de preservação das áreas urbanas históricas agrupou todas as categorias, com a criação dos *Sites patrimoniaux remarquables* [Sítios Patrimoniais Remarcáveis]. Apesar disso, no caso de Paris, os antigos *secteurs sauvegardés* do Marais e do 7º *arrondissement* ainda não tiveram sua denominação revista, sendo utilizada aquela definida pelo *Plan local d'urbanisme*⁴ (PLU), aprovado pelo Conselho Municipal em outubro de 2019.⁵

3. A lei de 25 de fevereiro de 1943, conhecida como *loi des abords* [lei dos entornos], demarcava um perímetro de 500 metros em torno de todos os monumentos históricos protegidos (*classés*), onde nenhuma nova construção ou modificação poderiam ser realizadas sem autorização prévia.

4. Plano de urbanismo equivalente ao Plano Diretor no Brasil.

5. Paris (2019).

6. De acordo com dados estatísticos de 1995 (DE-REST, 1995), dos 88 PSMV prescritos até então, 26 ainda não haviam sido publicados – como o do sítio histórico de Avignon, cujo primeiro plano foi desenhado em 1964 – e apenas a metade dispunha de aprovação final.

7. Leia-se “gentrificação”.

8. Bergounioux (1992, p. 47).

9. Não há, no Brasil, cargo semelhante ao do *Architect des bâtiments de France*. O ABF – que, desde 1993, é *Architecte et urbaniste de l'État*, após a fusão com o corpo de *Urbanistes de l'État* – é um funcionário do governo federal altamente especializado e responsável pela fiscalização e gestão dos monumentos históricos (*inscrits* ou *classés*), pelo seu entorno, pela aplicação dos PSMV, das regras de publicidade e, a partir de 1983, das ZPPAUP. Em 2001, eram cerca de 200 em toda a França (ZURETTI, 2002, p. 95).

10. Sites et monuments (1965, p. 8-10).

11. Inspetor geral de monumentos históricos, encarregado de sítios e paisagens, entre 1975 e 1985.

No caso dos *secteurs sauvegardés*, o processo de patrimonialização se dá pelo estabelecimento de um *Plan de sauvegarde et mise en valeur* [Plano de Salvaguarda e Valorização] (PSMV). Além de um mecanismo de preservação do patrimônio, o PSMV é compreendido como um instrumento urbanístico, sobrepondo-se ao PLU na área delimitada.

Contudo, diversas críticas foram feitas ao instrumento desde a sua criação, dentre as quais: (1) a lentidão do seu desenvolvimento,⁶ o que incluía um estudo detalhado, lote a lote, envolvendo muitos agentes em todas as etapas; (2) a reconfiguração sociodemográfica produzida pela aplicação das medidas prescritas pelos PSMV, que geralmente desfavoreciam a população local;⁷ e (3) o estabelecimento de regras muito rígidas, favorecendo a criação de “cidades-museus” em detrimento de transformações que seriam necessárias para o desenvolvimento da vida nos bairros históricos.⁸

Além disso, tanto a elaboração quanto a aplicação de um PSMV, ainda que feitas em conjunto com os agentes locais, era centralizada pelo governo federal – notadamente pelo Ministério da Cultura –, e o *Architect des bâtiments de France*⁹ (ABF) dispunha sozinho de um grande poder de decisão.

Ainda em 1965, três anos após a promulgação da lei Malraux, a *Association nationale pour la protection des villes d'art* [Associação Nacional pela Proteção das Cidades de Arte] enunciava algumas questões sobre as dificuldades de aplicação e os aprimoramentos necessários aos *secteurs sauvegardés*, como a preocupação com as bruscas alterações populacionais sentidas a partir de ações de reabilitação.

Do ponto de vista financeiro, era inquietante a impossibilidade de proprietários individuais ou de associações de proprietários beneficiarem-se com os incentivos fiscais previstos na lei (na origem, apenas as sociedades de economia mista podiam acessar esses benefícios). Também era preocupante que, diante de um projeto de requalificação urbana, a maior parte dos proprietários preferisse deixar seus imóveis, o que acrescentava um custo extra de desapropriações, além de uma imprecisão sobre a destinação dos imóveis restaurados. A associação solicitava ainda que o mesmo tratamento dado aos imóveis novos (legalmente beneficiados por uma redução de impostos fundiários) fosse oferecido aos imóveis restaurados, uma vez que a desigualdade de tratamento estimulava mais a destruição/reconstrução do que a preservação/restauração.¹⁰

No início dos anos 1980, Jacques Houlet¹¹ fez uma avaliação particularmente interessante sobre os *secteurs sauvegardés* e a lei Malraux, a partir de uma breve retrospectiva sobre o contexto de criação do instrumento. Segundo

Houlet,¹² apesar da complexidade do texto legal, o importante é o seu espírito notavelmente simples para os anos 1960.

Primeiramente, é preciso compreender que a criação da lei ocorreu em meio a disputas entre arquitetos conservadores, encarregados da proteção dos monumentos históricos e, desde 1943, das áreas de entorno, e urbanistas, responsáveis pelos grandes projetos de reabilitação e reconstrução de bairros e cidades, amplamente influenciados pelos ideais do urbanismo modernista de Le Corbusier.

Passados apenas 15 anos do final da Segunda Guerra Mundial, os danos provocados pelos combates, apesar de graves, não haviam sido maiores do que aqueles decorrentes da falta generalizada de conservação, resultando em grande vetustez do acervo edificado em todo o país. A falta de conservação tinha sua origem ainda no pré-Guerra, devido à lei que bloqueara o preço dos aluguéis em 1918¹³ –, parcialmente desbloqueados apenas em 1948. Dessa forma, em meados de 1960, o parque imobiliário sofria de obsolescência generalizada.

Ao mesmo tempo, os urbanistas da época eram influenciados pelos ideais renovadores da Carta de Atenas,¹⁴ cujos princípios eram praticamente opostos a qualquer ação de reabilitação de conjuntos antigos. Para tal doutrina, os bairros históricos deveriam ser destruídos, abrindo espaço para áreas novas, modernas, ventiladas e ensolaradas. Segundo Houlet, na França, essa doutrina havia sido enraizada nos textos legais, e os prefeitos que desejassem a requalificação das áreas antigas só obteriam subsídios financeiros por meio da destruição/renovação.

Então, o objetivo central da lei – e nisso reside sua simplicidade – era dar às ações de reabilitação os mesmos incentivos dos quais desfrutavam as ações de reconstrução, colocando-as num patamar de importância equivalente. Portanto, a princípio não seria necessário criar os *secteurs sauvegardés* para garantir que as mesmas ajudas financeiras dadas às construções novas fossem voltadas à recuperação de imóveis antigos. Ao mesmo tempo, contudo, a preservação do patrimônio urbano necessitava de um quadro legislativo atualizado, que abarcasse sua complexidade prática e conceitual para além das noções de monumento histórico ou de áreas envoltórias. Para isso, foram criados os *secteurs sauvegardés*, buscando aliar urbanismo e preservação do patrimônio, o que, segundo Houlet, implicava em outro grande desafio: inserir os arquitetos conservadores nas tarefas do urbanismo.

Les hommes d'aujourd'hui se sont rendus, par la force des choses, plus attentifs aux besoins des utilisateurs et des propriétaires, mais leurs anciens étaient de tout autres seigneurs. [...] C'était un joli saut dans l'inconnu que de confier des villes à des hommes confinés au dialogue avec des historiens de l'art et avec les archéologues. On leur demandait littéralement de changer de tête.¹⁵

12. Houlet (198-).

13. A lei teve como objetivo beneficiar os franceses signatários de um contrato de locação anterior a 1º de agosto de 1914, data que coincide com o início da Primeira Guerra, visando recompensar a coragem dos combatentes. Pela lei, o preço dos aluguéis ficaria indefinidamente bloqueado, benefício que era transmitido hereditariamente. Esse mecanismo gerou uma grande crise habitacional e desencorajou novas construções nos 30 anos subsequentes. Em 1948, uma nova lei desbloqueou parcialmente os aluguéis, e o dispositivo deixou de ser hereditário, mas os locatários ocupantes permaneciam como beneficiários.

14. “*Nos urbanistes vivaient en effet sur le stock de croyances qui a été condensé et synthétisé dans la Charte d'Athènes*”. [Nossos urbanistas viviam, em efeito, sobre o estoque de crenças que foram condensadas e sintetizadas na Carta de Atenas] (*Ibid.*, p. 2, tradução nossa).

15. “Os homens de hoje, por força das coisas, são mais atentos às necessidades dos usuários e proprietários, mas seus antecessores eram bem diferentes. [...] Era um engraçado salto no desconhecido confiar as cidades aos homens confinados ao diálogo com os historiadores de arte e com os arqueólogos. Nós lhes demandávamos, literalmente, que mudassem de cabeça” (*Ibid.*, p. 2-3).

16. Icomos (1964).

17. UNESCO (1972).

18. Houlet, op. cit., p. 3, Poquet (1995, p. 10-11) e Soucy (1992, p. 28).

Assim, num primeiro momento, os conjuntos urbanos foram tratados a partir dos mesmos princípios e doutrina que regia a conservação dos monumentos históricos.

O artigo primeiro da Lei nº 62-903, de 4 de agosto de 1962 – a lei Malraux – definiu os *secteurs sauvegardés* como aqueles setores que apresentam um caráter histórico, estético ou de uma natureza que justifique a conservação, restauração e valorização de um conjunto de edificações. No plano internacional, dois anos mais tarde a Carta de Veneza¹⁶ alargaria a noção de monumento histórico, englobando a ideia de “sítio urbano” e de “obras modestas” dentre as categorias passíveis de reconhecimento, sem, contudo, atualizar os procedimentos voltados à conservação urbana. Em vigor até hoje, a Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, adotada pela Unesco em 1972, não fala especificamente em patrimônio urbano, mas distingue conjuntos, monumentos e locais de interesse, definindo os primeiros como “grupos de construções isoladas ou reunidas que, em virtude da sua arquitetura, unidade ou integração na paisagem têm valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência”.¹⁷

A primeira geração dos *plans de sauvegarde*, dentre os quais se destaca as primeiras versões do plano do Marais, é demonstrativa desse enfoque. O foco central de preservação eram os valores estéticos e arquitetônicos da cidade histórica, que iam do período medieval até o século XVIII. Os acréscimos dos séculos posteriores, notadamente da arquitetura industrial, eram sistematicamente menosprezados, e, para esses, eram prescritas demolições maciças que, no interior das quadras, traduziam-se nas famosas e combatidas curetagens – termo emprestado da medicina, como muitos outros empregados na teoria da restauração.

Essa abordagem, além de questionável do ponto de vista urbanístico e altamente impactante no contexto socioeconômico local, implicava uma operação onerosa, com altos custos de desapropriações e de novas construções.

Até os anos 1990, são identificadas três fases de aplicação da lei Malraux e de construção dos *plans de sauvegarde*:¹⁸ (1) de 1962 a 1972, quando foram criados os instrumentos jurídicos, financeiros e técnicos, e, no plano conceitual, ainda preponderava “o espírito dos monumentos históricos”; (2) entre 1972 e 1982, caracterizado por um momento de crise e marcado pela interrupção dos financiamentos, pela paulatina paralisação da ação e, no campo conceitual, por duras críticas à abordagem formalista dos planos da primeira fase; (3) a partir de 1982, período marcado pela descentralização administrativa, incorporação dos *plans de sauvegarde* no código de urbanismo, retomada da criação de *secteurs sauvegardés* e revisão dos planos da primeira fase a partir de abordagens atualizadas.

A partir de 1976, outras modalidades de intervenção foram acopladas às ações de reabilitação urbana, como a criação do *Fonds d'aménagement urbain* [Fundo de melhorias urbanas], a intervenção da *Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat* [Agência Nacional pela Melhoria do Habitat] (ANAH), criada em 1971, e o estabelecimento das *Opérations programmées d'amélioration de l'habitat* [Operações Programadas de Melhoria do Habitat] (OPAH), em 1977, o que possibilitou, no período subsequente, a readequação das ações de reabilitação previstas na etapa inaugural a partir de uma compreensão urbanística dos problemas. Além disso, os novos instrumentos de financiamento habitacional conduzidos pela ANAH permitiram maior engajamento dos proprietários e, portanto, da iniciativa privada, em detrimento das complexas e custosas intervenções coercitivas estatais que caracterizaram o período anterior.¹⁹

No plano internacional, é importante notar que a segunda fase coincidiu com a disseminação do conceito de conservação integrada, formalizada em 1975 pela Declaração de Amsterdã,²⁰ cujo exemplo mais famoso foi a reabilitação do centro histórico de Bolonha, na Itália. Foi justamente nesse período que as primeiras versões dos *plans de sauvegarde* em desenvolvimento, como o do Marais, começaram a receber críticas mais duras e sofreram suas primeiras alterações.

Para Houlet, no entanto, os *plans de sauvegarde* não teriam tido tanto sucesso se tivessem permanecido no estágio de análise e plano. De acordo com o autor, foram as realizações empreendidas nas primeiras décadas, através das "operações-teste", que tornaram o instrumento famoso.²¹ Nos primeiros anos, os projetos de requalificação urbana foram iniciados em dezenas de *îlots opérationnels* [quadras operacionais], áreas selecionadas pela administração para colocar em prática as prescrições previstas pelos *plans de sauvegarde*, mesmo se esses ainda estivessem em discussão. Para isso, havia sido criado um organismo paraestatal denominado *Société auxiliaire de restauration du patrimoine immobilier d'intérêt national* [Sociedade Auxiliar de Restauração do Patrimônio de Interesse Nacional] (SARPI). Nesse modelo, dentre as reabilitações consideradas exitosas, Houlet cita os casos das cidades históricas de Sarlat, Périgord, Chartres, Colmar, Lyon, Pézenas, Albi, Rennes e Saumur.²²

Entre 1964 e 1965, foram criados 20 *secteurs sauvegardés* e delimitadas 23 quadras operacionais. Até 1977, 40 quadras operacionais haviam sido financiadas na França, dentro de 29 *secteurs sauvegardés*.²³

Em boa parte, as críticas dirigidas até hoje a esses e outros exemplos têm mais relação com os efeitos das reabilitações conduzidas nas quadras operacionais nas primeiras décadas de aplicação da lei Malraux do que com as consequências de uma eventual aplicação generalizada das prescrições dos

19. Bouché (2012, p. 4).

20. Conselho Europeu (1975).

21. Houlet, op. cit., p. 5.

22. *Ibid.*, p. 5-6.

23. Bouché, op. cit.

24. Falco (2019), Gravari-Barbas (2017), Sant'Anna (2018) e Scheppe (2015). Já Minassian (2012) busca analisar a questão a partir de outro enfoque, mostrando que, em alguns casos, o processo de patrimonialização pode ser também aplicado contra a gentrificação.

25. “O Marais, bairro nobre tornado popular, viu os pátios e os jardins das suas mansões se cobrirem de ateliês, depósitos, de múltiplas construções artesanais ou locativas que não apenas o desfiguraram, mas o asfixiaram. A primeira versão do *plan de sauvegarde* tomou o touro pelos chifres, tratou cada quadra como um todo e, conservando no conjunto o envelope e as fachadas voltadas para a rua, propôs curetagens draconianas nos interiores. Essa solução parecia tão lógica, natural e normal que foi aceita sem dificuldade por todos os serviços: Comissão nacional, Conselho de Paris, e *tutti quanti*. [...] Diante do fracasso da prática, nos restava, no Marais, trabalhar por parcelas [lotes]. Foi o que fizemos, proclamando hipocritamente que refinávamos o plano primitivo. Na verdade, nós estudamos um outro.” (HOULET, op. cit., p. 8, tradução nossa).

26. Choay (1992, p. 26).

plans de sauvegarde, que, sem uma forte intervenção (e financiamento) estatal, tinham pouca chance de se concretizar devido aos altos custos e à grande complexidade das operações envolvidas.

O caso do bairro do Marais é frequentemente mencionado para exemplificar as complexidades e consequências da política de reabilitação urbana nos *secteurs sauvegardés*, colocada em prática a partir de 1962. A narrativa mais comum associa diretamente a patrimonialização à gentrificação e, ainda que se reconheça variações e distinguibilidades contextuais a depender do caso de estudo, toma-se o Marais como exemplo inequívoco de que o objetivo central da patrimonialização é, em todos os casos, a gentrificação.²⁴

Na década de 1980, Houlet resumiu o processo de construção do *plan de sauvegarde* do Marais da seguinte forma:

Le Marais, quartier noble devenu populaire, vit le cours et les jardins de ses hôtels se couvrir d'ateliers, d'entrepôts, de multiples constructions artisanales ou locatives qui non seulement le défiguraient, mais l'asphyxiaient. La première mouture du plan de sauvegarde prit le taureau par les cornes, traita chaque îlot comme un tout et, conservant dans l'ensemble l'enveloppe et les façades sur rue, proposa des curetages draconiens à l'intérieur. Cette solution semblait si logique, naturelle et normale qu'elle fut acceptée sans difficulté par tous les services : Commission nationale, Conseil de Paris, et tutti quanti. [...] Devant l'échec de la pratique, il nous restait, au Marais, à travailler à la parcelle. C'est que nous avons fait, en proclamant hypocritement que nous raffinions le plan primitif. En réalité, nous en avons étudié un autre.²⁵

OS SECTEURS SAUVEGARDÉS E A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO URBANO NA FRANÇA: UM PROCESSO EM CONSTANTE CONSTRUÇÃO

Em novembro de 1992, durante a abertura do colóquio *Les secteurs sauvegardés ont trente ans – Actualité de la loi Malraux pour les centres urbains* [Os *secteurs sauvegardés* têm trinta anos – Atualidade da lei Malraux para os centros urbanos], Françoise Choay²⁶ chamava a atenção para três pontos: (1) a necessidade de alargar o campo de atuação do patrimônio urbano, incluindo tecidos históricos ordinários e não apenas as grandes realizações urbanísticas; (2) a importância da função de uso do patrimônio urbano, integrando-o em um projeto de compatibilidade entre função e morfologia, sem privilegiar o tratamento físico em detrimento da sua destinação; e (3) a exploração do valor pedagógico desse patrimônio para o desenvolvimento de novos estabelecimentos destinados à habitação e à vida cotidiana.

No mesmo colóquio, Claude Soucy²⁷ afirmou que desde suas origens a lei Malraux buscava responder a três objetivos: (1) proteger e valorizar o patrimônio, (2) restaurar os imóveis e modernizar as habitações e (3) regulamentar e reestruturar a cidade. Para isso, foram mobilizadas as instâncias governamentais responsáveis pelo patrimônio, pela habitação e pelo urbanismo, cuja cooperação, embora necessária, ainda se mostrava problemática.

Vinte anos mais tarde, no encontro realizado na cidade de Bordeaux em comemoração aos 50 anos da lei Malraux, e após as diversas atualizações de abordagens e de instrumentos disponíveis, os desafios para a preservação dos conjuntos urbanos históricos permaneciam em pauta.

Malgré tous les travaux entrepris depuis 50 ans, la question du traitement des îlots vétustes, voire de quartiers entiers dans des villes connaissant peu de dynamisme économique et démographique, la revitalisation des petites villes historiques, restent des sujets entiers à traiter.²⁸

Preocupações recorrentes, como o tratamento dos miolos de quadra, as curetagens ou a necessidade de remembramento de unidades residenciais para a criação de habitações maiores e melhor distribuídas, as questões de propriedade e copropriedade, a necessidade de melhorar as condições de habitabilidade e de segurança, ou então de conservar o comércio local e impedir que as ações de reabilitação conduzissem à uma homogeneização da paisagem urbana, são alguns tópicos que, apesar de todas as ações e esforços empreendidos há mais de meio século, permaneciam na pauta de discussão sobre a preservação urbana, seus objetivos e ferramentas, em 2012 e ainda hoje.

Esse cenário aponta a preservação urbana como um campo, assim como a própria cidade, em permanente mutação, sendo indispensável tanto a discussão permanente sobre seus objetivos e efeitos quanto a atualização periódica de seus mecanismos de atuação face às transformações da sociedade.

Nous devrions assumer qu'il n'est parfois pas opérant de vouloir à tout prix réinvestir certaines situations ponctuelles en l'état, trop incompatibles avec notre société contemporaine. [...] Enfin, soyons stratégiques et tentons de penser globalement la reconquête de l'habitat des centres anciens.²⁹

Um dos aspectos mais interessantes do caso do Marais é observar de que forma esse processo de atualização – conceitual, prático e instrumental – foi sendo

27. Soucy (1992, p. 28).

28. Apesar de todos os trabalhos realizados nos últimos 50 anos, a questão do tratamento dos quarteirões degradados, mesmo de bairros inteiros nas cidades com pouco dinamismo econômico e demográfico, a revitalização de pequenas cidades históricas, permanecem questões inteiras a tratar. (Bouché, op. cit., p. 5, tradução nossa).

29. Nós deveríamos assumir que talvez não seja efetivo querer a todo custo reinvestir certas situações pontuais ao seu estado original, muito incompatíveis com a nossa sociedade contemporânea. [...] Enfim, sejamos estratégicos e tentemos pensar globalmente a reconquista do habitat nos centros antigos. (Parnentier, 2021, tradução nossa).

30. De forma geral, o *secteur sauvegardé* teve efeitos virtuosos sobre a sociologia do nosso centro histórico. Como a maior parte dos centros, se assiste em Bayonne uma espécie de pauperização. Se fala, contudo, muito frequentemente de uma tendência à gentrificação dos *secteurs sauvegardés*. Mas esse fenômeno não se verifica em Bayonne. (Ministère de la culture et de la communication, 2013, p. 150, tradução nossa).

31. Glass (1964).

32. “Em qualquer hora, Londres em 1963 mostra a justaposição do novo e do antigo, ambos no tecido urbano e na estrutura da sociedade.” (*Ibid.*, p. 13-14, tradução nossa).

desencadeado juntamente com o processo de patrimonialização do bairro, e como as avaliações e os ajustes periódicos são cada vez mais necessários.

Nesse cenário, as críticas às transformações socioeconômicas produzidas por diversos projetos de reabilitação urbana têm forçado paulatinas revisões de postura perante os desafios da preservação de cidades ou bairros históricos.

Desde a década de 1980, desenvolveu-se uma crítica mais acirrada sobre efeitos perversos do processo de gentrificação, muitas vezes associado às ações de reabilitação urbana, e, em muitos casos, é feita a vinculação direta entre patrimonialização e gentrificação. No entanto, a gentrificação seria realmente uma consequência direta da patrimonialização? É possível chamar de gentrificação qualquer tipo de alteração socioeconômica que implique o incremento da parcela de maior renda de uma determinada população? A gentrificação é sempre uma consequência perversa – e, portanto, a ser combatida – das transformações urbanas da atualidade?

O FANTASMA DA GENTRIFICAÇÃO

Plus généralement, le secteur sauvegardé a eu des effets vertueux sur la sociologie de notre centre historique. Comme la plupart des centres, on assiste à Bayonne à une forme de paupérisation. On parle pourtant assez souvent d’une tendance à la « gentrification » dans les secteurs sauvegardés. Et bien ce phénomène ne se vérifie pas à Bayonne. (Jean-René Etchegaray, adjunto da prefeitura de Bayonne).³⁰

Cunhado pela socióloga Ruth Glass na década de 1960,³¹ o termo gentrificação foi inicialmente utilizado para caracterizar o processo de ocupação dos bairros centrais desvalorizados de Londres por uma “nova classe média”, acarretando a expulsão da classe operária, a despeito do modelo dominante até então, de concentração das classes mais ricas na periferia. Essa caracterização fazia parte de um relato sobre as transformações que a capital inglesa vinha sofrendo desde o final da Segunda Guerra Mundial:

At any hour, London in 1963 shows the juxtaposition of new and old, both in the fabric and in the structure of society.³²

O avanço tecnológico havia produzido novas ocupações, especialmente entre a “classe média”, e, enquanto antigos postos desapareciam, provocando um reordenamento de grupos sociais, novas minorias surgiam. Glass observou, no entanto, que nenhuma dessas mudanças provocara um aumento na mobilidade social de fato. Os antigos alinhamentos de classe mantinham-se ou eram copiados. Para a autora, talvez essas transformações sempre tenham ocorrido no curso da história, mas no início do século XX a velocidade e a complexidade eram visivelmente maiores do que antes. A gentrificação inscrevia-se nesse contexto e era uma das consequências naturais da competição por espaço produzida num ambiente no qual o controle estatal – dos preços dos aluguéis, por exemplo – era cada vez menor e a participação privada cada vez mais influente.

Diversos fatores influenciavam o fenômeno, dentre os quais o incremento do comércio e atividades correlatas, o surgimento de novas ocupações, o rápido crescimento do número de automóveis individuais e sua respectiva demanda de espaço para viagens e estacionamento, e as alterações de comportamento da sociedade, incluindo modificações significativas no núcleo familiar.

As real incomes and aspirations rise, as people get married earlier and live longer, existing households split up, and there is a higher ratio of households to population, with an increase demand for separate dwellings. Last but not least, the competition for space thus produced is bound to get out of hand, and lead to a spiral of land values, if it is neither anticipated nor controlled.³³

Na década seguinte, o geógrafo escocês Neil Smith, radicado em Nova Iorque, explorou o processo de gentrificação, produzindo a tese do *rent gap*.³⁴ Na sua avaliação, o *rent gap* acontece quando há um grande hiato entre o potencial de retorno de um determinado imóvel e o ganho real auferido com seu uso. Em geral, o imóvel é potencialmente muito valorizado por sua localização, infraestrutura urbana e demais fatores locacionais e espaciais, mas pouco valorizado em função do seu processo de degradação física e outras inadequações, que podem estar relacionadas com sua vizinhança imediata. Nesse contexto, haveria um maior potencial de especulação imobiliária e, portanto, de gentrificação.

Dessa forma, para Smith, a gentrificação seria um processo previsível, que tem como marco zero a desocupação, pelas classes de renda mais alta, e o desinvestimento de determinadas áreas urbanas. Quanto maior o desinvestimento, mais rentável e propício para a gentrificação o espaço se torna. A principal crítica à teoria de Smith reside, contudo, na dificuldade de realmente se aferir ou prever esse processo.

33. “À medida que os rendimentos reais e as aspirações aumentam, à medida que as pessoas se casam mais cedo e vivem mais, as famílias existentes dividem-se e há uma maior proporção de domicílios por população, com uma procura crescente de habitações separadas. Por último, mas não menos importante, a competição pelo espaço assim produzido está fadada a sair do controle e levar a uma espiral de valores da terra, se não for antecipada nem controlada.” (*Ibid.*, p. 19, tradução nossa).

34. Smith (1979).

35. Bourdin (2008, p. 24).

36. Smith (2002).

37. Lees, Slater e Wily (2008, p. 15).

38. Freeman e Braconi (2004).

39. Carpenter e Lees (1995), Gravari-Barbas, op. cit., Gravari-Barbas e Jacquot (2016) e Sant'Anna, op. cit.

40. McCabe e Ellen (2016).

Assim, a partir dos anos 1980, apropriado pelos geógrafos neomarxistas,³⁵ gentrificação passou a descrever genericamente qualquer processo de alteração socioeconômica de áreas urbanas centrais que implica a substituição de moradores de classes de menor renda por habitantes com maior poder aquisitivo, produzindo enriquecimento imobiliário.

Para Neil Smith,³⁶ com o passar dos anos e a evolução da política neoliberal, a gentrificação deixou de ser uma consequência de ações de revitalização urbana, tornando-se o próprio objetivo da política de desenvolvimento urbano.

Atualmente, gentrificação é comumente definida como “a transformação de uma área de classe operária ou vacante, no centro da cidade, em área residencial ou comercial de renda média”.³⁷ Ou seja, nessa perspectiva, qualquer intervenção urbana que resulte em transformação funcional, social e, principalmente, na ascensão do perfil socioeconômico da população, equivale à gentrificação. Muitas vezes, associa-se gentrificação à substituição de moradores num processo dramático de expulsão dos grupos de menor renda, negligenciando estudos que analisam o fenômeno de forma mais ampla.³⁸ Também se observa a utilização do termo em áreas previamente vacantes onde, a rigor, não existiria substituição de classes, apenas a inserção de novos moradores.

De mesmo modo, não são incomuns os discursos, para os quais o caso do Marais é um dos mais emblemáticos no contexto mundial,³⁹ que consideram patrimonialização e gentrificação como fenômenos de causa e efeito – efeito geralmente considerado perverso – e, portanto, indissociáveis – de alguma forma, a patrimonialização sempre levaria à gentrificação. Na maioria das vezes, essas afirmações são tomadas como verdade e a gentrificação passa a ser encarada como um grande mal a ser combatido – nos bairros e cidades que passam ou já passaram por algum tipo de transformação diretamente relacionada ao seu status de patrimônio urbano – ou evitado – naqueles lugares onde ainda permanecem a estagnação ou o declínio. Poucas são, no entanto, as verificações empíricas de tais afirmações, e, mais raros ainda, os posicionamentos críticos a essa ideia. Mas esse é um entendimento que se sustenta numa análise mais ampla e contextualizada dos fatos? A patrimonialização leva, sempre, à gentrificação? A gentrificação é um mal a ser combatido?

Um dos trabalhos realizados nesse sentido abordou os bairros de Nova Iorque.⁴⁰ Segundo os pesquisadores, entre 1965 e 2009, a Comissão de Preservação de Monumentos de Nova Iorque designou 100 bairros como patrimônio urbano e aprovou a extensão de designações em 13 distritos. Enquanto alguns críticos argumentavam que tais ações alimentavam a gentrificação nos bairros, havia

pouca evidência de como as características socioeconômicas e de composição racial dos distritos eram alteradas pela política de reconhecimento cultural.

A pesquisa nova-iorquina concluiu que, em média, bairros em distritos históricos experimentam um incremento no status socioeconômico se comparados a outros bairros próximos após as designações. Esse resultado provocou reações diversas. Alguns consideraram que os dados obtidos ofereciam novas evidências de que distritos históricos alimentam investimentos nos bairros, enquanto outros viram a descoberta como um suporte ao entendimento de que essa designação levou à gentrificação e ao deslocamento residencial.

No entanto, os autores sustentaram que o resultado da pesquisa não assegurava que a designação fosse uma causa direta de tais mudanças, descartando as afirmações nesse sentido. Com relação ao mercado imobiliário, por exemplo, o estudo mostrou um aumento substancial do número de casas próprias após a designação, mas esse incremento era similar ou menor do que em bairros situados fora de Manhattan, por exemplo. Além disso, não foram encontradas evidências de aumento nos preços dos aluguéis em comparação a outros bairros após a designação. Em vez disso, aparentemente os bairros com aluguéis mais caros pareciam mais suscetíveis a serem designados como bairros históricos.

Segundo Muller,⁴¹ o fenômeno da gentrificação não tem nada de automático em relação às ações voltadas para a preservação do patrimônio urbano. Pelo contrário, muitas cidades localizadas em países em desenvolvimento enfrentam problemas de empobrecimento e envelhecimento da população nos centros urbanos, além do êxodo constante dos grupos de maior poder aquisitivo para as periferias, como ocorre, ainda hoje, no Brasil.

Entre um contexto urbano “autêntico”, no qual estão preservadas as relações da comunidade com o lugar, e um contexto urbano gentrificado, há uma miríade de casos que não se enquadram rigidamente em nenhum dos dois extremos, mas que sofrem com a desocupação, a subutilização, a degradação, a mudança abrupta ou paulatina do perfil populacional e a desconexão funcional do restante do tecido urbano.

Além de mudanças circunstanciais em determinados contextos, não apenas a cidade se transformou e os aglomerados urbanos se alastraram pelo território mundial em escala e proporções sem precedentes na história, como também mudaram os valores da sociedade de modo geral. Se é verdade que determinados aspectos identitários locais permanecem – e é fundamental que tenham a chance de se perpetuar –, a ideia de uma comunidade em escala global, cada vez mais interconectada e interdependente, não pode ser nem

42. “[...] a etiqueta da gentrificação tornou-se uma máscara que prejudica a análise de processos sociais, bem como da transformação das cidades, e que os encapsula em debates ofensivamente simplificadores. [...] Essa hipótese convida a ‘desconstruir’ a noção, dissociando fortemente suas diferentes dimensões que se enquadram umas na evolução das cidades e da oferta urbana – em particular residencial –, outras nas transformações sociais da população urbana e outras ainda nos usos da cidade.” (BOURDIN, 2008, p. 24-25, tradução nossa).

43. *Ibid.*, p. 26-27.

negligenciada como uma realidade existente nem problematizada como resultado do processo de massificação da cultura.

Para o geógrafo francês Alain Bourdin, a generalização do conceito de gentrificação produz um entendimento muito alargado do processo de transformação urbana, propondo a sua desconstrução a partir de uma hipótese inversa:

[...] l’étiquette de gentrification est devenue 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. [...] Cette hypothèse invite à « déconstruire » la notion, en dissociant fortement ses différentes dimensions qui relèvent pour les unes de l’évolution des villes et de l’offre urbaine – en particulier de logements –, pour d’autres des transformations sociales de la population urbaine et pour d’autres des usages de la ville.⁴²

As diversas facetas das transformações demográficas que ocorrem regularmente nas cidades problematizam a aplicação de uma teoria da gentrificação generalizada. As muitas nuances das situações revelam uma maior complexidade da questão.

Para Bourdin, por exemplo, deixar os cortiços do centro da cidade e se dirigir para habitações melhores na periferia nada tem a ver com deixar os mesmos cortiços para morar apenas um pouco melhor, mas muito mais longe. Em muitos casos, o êxodo das camadas populares das áreas centrais deu-se em virtude do processo de desindustrialização dos centros urbanos e da instalação de zonas industriais localizadas nas periferias, onde novos bairros operários passaram a se consolidar. Esse processo é muito diferente daquele em que uma camada de artesãos ou de comerciantes deixa o centro para exercer suas atividades em lugares novos e mais bem adaptados, ou então para morar em abrigos de idosos. Também não tem nenhuma relação com a saída de populações de imigrantes pobres dos bairros centrais, nos quais foram inicialmente acolhidas, para a periferia. Para o autor, a questão mais pertinente não é saber quem ocupa os bairros centrais, cuja constituição é o resultado de um contingente histórico, mas quais são as condições de habitação e de inserção urbana que esses bairros oferecem às camadas mais pobres.⁴³

Seria preciso também uma melhor qualificação do conceito de classe média para compreender os processos de transformação de maneira pertinente. Trata-se de jovens recém-diplomados que se instalam nos bairros centrais por um período da vida e os deixam por bairros mais nobres na periferia assim que conquistam uma condição financeira melhor? Ou de profissionais liberais mais ricos, que transformam antigas edificações industriais em lofts? Ou ainda da classe artística, que às vezes se instala nos mesmos lugares? Seriam os estrangeiros que adquirem uma residência

secundária e não a ocupam mais que uma dezena de dias por ano? Ou funcionários públicos que se endividam para poder morar no centro da cidade?⁴⁴

Se as alterações do tecido social urbano não ocorrem sem traumas, em diversas situações as pessoas que se deslocam – e também as que permanecem – estão satisfeitas com as mudanças e, mais que vítimas de um processo, são os próprios agentes da transformação. Este é, por exemplo, o mote de estudo do antropólogo Non Arkaraprasertkul,⁴⁵ que desenvolveu uma pesquisa etnográfica em um dos bairros tradicionais de Shangai, onde as mudanças sociais – que, numa visão generalista, podem ser lidas como um processo de gentrificação – vinham sendo promovidas de maneira consciente e deliberada pela própria população.

Além de uma melhor caracterização e contextualização dos processos, é preciso lembrar também que a atração das classes mais altas por bairros novos periféricos nunca deixou de ser tendência, apesar do renovado interesse pela ocupação de áreas centrais reabilitadas. Essa é uma característica marcante das cidades europeias, notadamente na França, onde décadas de pesados investimentos na requalificação dos centros históricos não influenciou a preferência das camadas de maior renda em residir nas áreas de expansão urbana recente.

Já os setores urbanos centrais, especialmente as áreas protegidas como patrimônio urbano, ainda são marcados por elevados índices de vacância, seja em bairros gentrificados de grandes cidades – como o SoHo,⁴⁶ em Nova Iorque, ou o Marais, em Paris –, seja nos centros históricos de qualquer cidade pequena ou média que tenham ou não passado por algum tipo de reabilitação urbana.

PARIS, UMA CAPITAL PATRIMONIALIZADA

Para Dominique Poulot,⁴⁷ poucas capitais se identificam tão inteiramente com a ideia de patrimônio como Paris. Assim, tanto no plano da preservação urbana, cujas origens antecedem em muitas décadas a criação dos *secteurs sauvegardés*, quanto no contexto das alterações socioeconômicas assistidas pela capital francesa, que marcam igualmente as inúmeras fases da história e da transformação da cidade ao longo dos séculos (muito antes da criação da lei Malraux), a relação de causa e consequência entre preservação urbana e gentrificação do Marais que permeia diversos discursos sobre a patrimonialização do bairro precisa ser relativizada.

O Marais foi um dos primeiros *secteurs sauvegardés* reconhecidos após a promulgação, em 1962, da lei Malraux. O perímetro de preservação cobre 126

44. *Ibid.*

45. Arkaraprasertkul (2016).

46. Onde Zukin (2009) denuncia a existência de um quinto ciclo de gentrificação.

47. Fiori (2012, p. 7).

hectares na área central de Paris (Figura 1), abrangendo as maiores parcelas do 3º e do 4º *arrondissements*, que, na década de 1960, eram os bairros mais densamente ocupados – média de 900 habitantes por hectare, com alguns quarteirões chegando a 2 mil habitantes por hectare, enquanto a média parisiense era de 600 habitantes por hectare – e com as piores condições de conforto e higiene da capital. No final da década de 1960, 30% das residências do Marais não possuíam água encanada (22,8% em Paris), 60% não possuíam banheiro individual (a média parisiense era de 51,8%) e 10% não possuíam eletricidade.⁴⁸

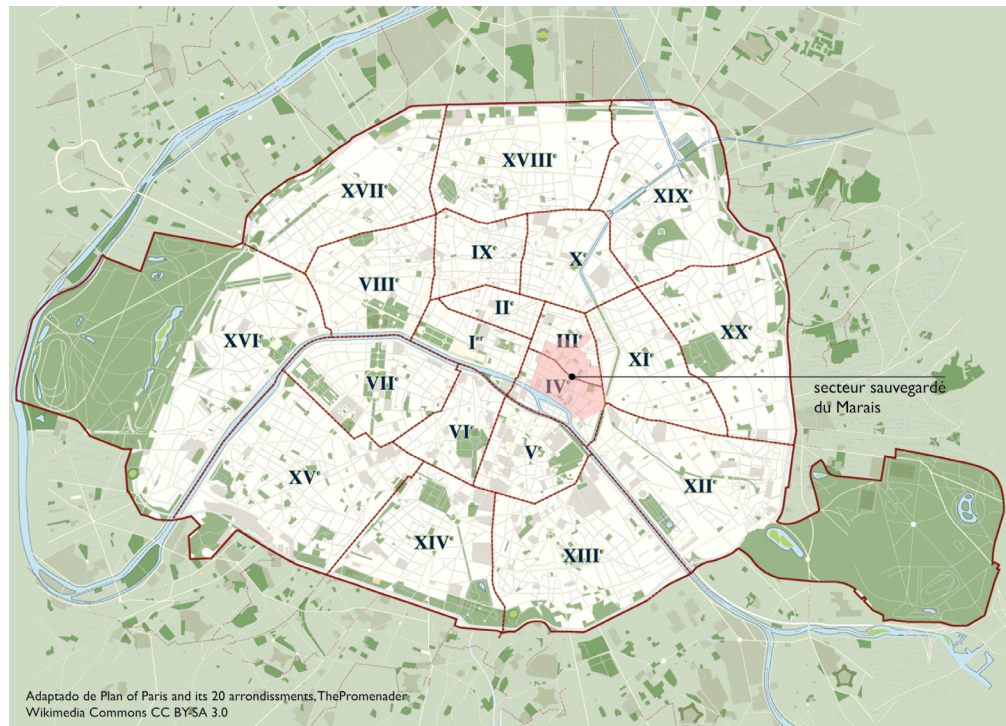


Figura 1 – Mapa dos bairros de Paris, com identificação do *secteur sauvegardé* do Marais. Elaborado pela autora (2022), Adaptado de Wikimedia Commons.

A primeira versão do seu *Plan de sauvegarde et mise en valeur* [Plano de Salvaguarda e Valorização] foi apresentada em 1965 e, após revisões importantes, o plano foi finalmente aprovado, sofrendo alterações em 1996. Em 2013, o PSMV do Marais passou por nova revisão, permitindo a preservação de edificações dos séculos XIX e XX, tratadas como secundárias na versão anterior, e buscando viabilizar a manutenção e a valorização de funções comerciais e artesanais tradicionais, grandemente impactadas pelas alterações socioeconômicas ocorridas nos últimos 50 anos em toda a cidade.

O caso do Marais vem sendo, desde sua origem, amplamente debatido e estudado, tanto em virtude do pioneirismo na aplicação do *secteur sauvegardé* como novo instrumento de preservação do patrimônio urbano, quanto devido à dimensão e à complexidade das questões políticas e urbanas envolvidas na implementação das ações prescritas no *plan de sauvegarde*. Nesse contexto, estão as dificuldades de implementação do próprio instrumento, cuja primeira versão levou 30 anos para obter uma aprovação final, a diversidade de agentes envolvidos, o alto custo das operações de reabilitação previstas e as transformações sociais da população, que acarretaram a gentrificação do bairro.

A demanda pela preservação urbana do bairro é tida como um fator decisivo para a própria criação da lei Malraux, e, também por isso, virou um exemplo internacionalmente problematizado, mas fonte de inspiração para ações similares em quase todo o mundo ocidental engajado na preservação do patrimônio.⁴⁹

Assim, é extensa a lista de estudos e publicações que tratam sobre os mais diversos aspectos das ações de preservação do Marais. Em sua tese de doutorado, Isidora Stankovic⁵⁰ explora a pluralidade de discursos que permeiam o processo de patrimonialização do bairro e cita alguns estudos sobre o Marais, classificando-os em: (1) publicações gerais, algumas resultantes de colóquios e exposições, outras produzidas na forma de guias de arquitetura e obras de arte do bairro; (2) publicações resultantes de estudos que abordam a história da preservação do bairro; (3) estudos sobre as diferentes comunidades do Marais; e (4) publicações sobre as mudanças urbanas e sua relação com as ações de reabilitação do local.

Este último conjunto compreende estudos conduzidos, sobretudo, a partir dos anos 1990, quando é dada ênfase às mudanças da estrutura socioeconômica do bairro, sobretudo ao processo de gentrificação residencial e à transformação do comércio e da indústria tradicional. Segundo a narrativa comum, essa mutação foi provocada pelo processo de patrimonialização e pelo desenvolvimento da atividade turística na região, como atesta Maria Gravari-Barbas em *Super-gentrification and hyper-tourismification in Le Marais, Paris*.⁵¹

Contudo, o interesse pela proteção do patrimônio urbano de Paris – e do bairro do Marais especificamente – teve sua origem em momento bem anterior à década de 1960, ainda no século XIX, ganhando destaque a partir das transformações urbanísticas colocadas em prática pelo Barão de Haussmann em 1853. Em *L'invention du vieux Paris*,⁵² Ruth Fiori descreve detalhadamente o processo de surgimento de uma consciência do valor estético e patrimonial da capital francesa e, notadamente, dos seus bairros centrais, coroado com a criação da *Comission du Vieux Paris*, em 1897.

49. Kain (1978), Sampaio (2019) e Broner (1986).

50. Stankovic (2019, p. 27-30).

51. Gravari-Barbas, op. cit.

52. Fiori, op. cit.

53. *Ibid.*, p. 291.

54. “[...] é o status de Paris como a mais bela cidade do mundo, “capital da arte e da beleza”, que se trata de salvaguardar. Esse processo de estetização da cidade conduziu ao nascimento da noção de sítio urbano.” (*Ibid.*, p. 290, tradução nossa).

Segundo a autora, a ideia de proteção de conjuntos urbanos nasceu justamente no final do século XIX e aos poucos foi maturada e institucionalizada pelas sucessivas legislações que tratam do patrimônio urbano: a lei de sítios de 1930, a lei de 1943 sobre o entorno dos bens protegidos e, finalmente, a instituição dos *secteurs sauvegardés* pela lei Malraux em 1962.⁵³ Além disso, a construção da ideia de uma “velha Paris” a ser preservada se fez a partir de um processo de estetização da cidade:

[...] c’est le statut de Paris comme plus belle ville du monde, « capital de l’art et de la beauté », qu’il s’agit de sauvegarder. Ce processus d’esthétisation de la ville a conduit à la naissance de la notion de site urbain [...].⁵⁴

A partir do primeiro quartel do século XX, os apelos pela criação de um novo instrumento de preservação da paisagem urbana de Paris se intensificaram. Uma nova política higienista, marcada pela destruição, em toda a cidade, de quarteirões considerados insalubres, os ideais urbanísticos pautados pela Carta de Atenas e capitaneados pela figura de Le Corbusier, que, no seu *Plan Voisin*, de 1925, previa a demolição total de cerca de 240 hectares do centro de Paris, incluindo uma parcela significativa do bairro do Marais (Figura 2), e as imensas ações de reconstrução que caracterizaram os 30 anos após o término da Segunda Guerra Mundial – igualmente impregnadas pelos ideais da Carta de Atenas –, atuaram como catalisadores da emergência pela preservação dos antigos bairros da capital.

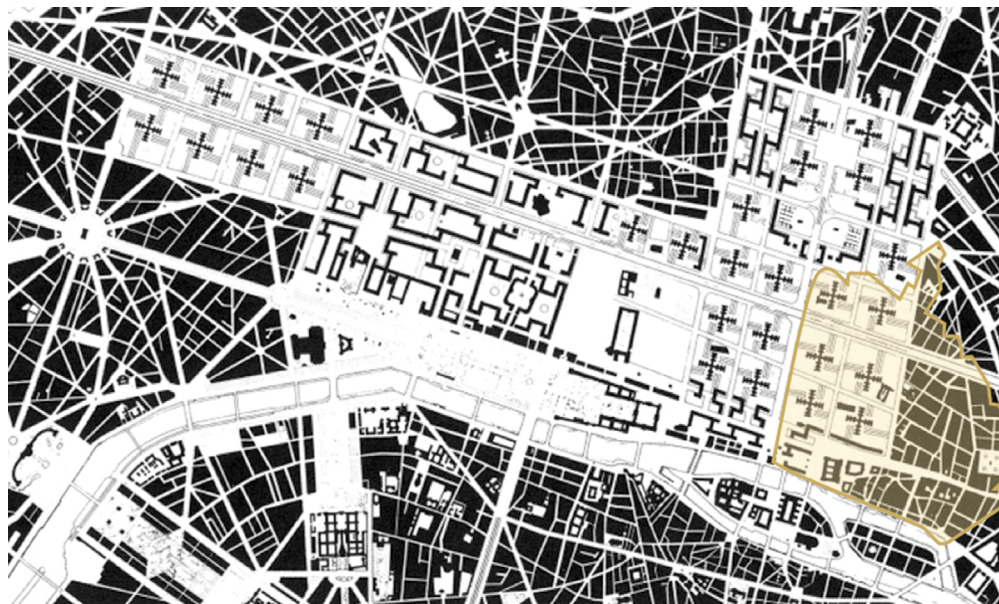


Figura 2 – O *Plan voisin* de Le Corbusier e o *secteur sauvegardé* do Marais. Elaborado pela autora (2022).

Na década de 1960, o discurso pela preservação do Marais e sua caracterização como um *secteur sauvegardé* foi fundamentado pelo extraordinário acervo da arquitetura civil dos séculos XVII e XVIII, o que lhe rendeu diversas críticas já na época, especialmente porque ignorava o tecido social do lugar, marcado pela presença de comerciantes e artesãos que lá se instalaram a partir do século XIX, e as contribuições arquitetônicas dos séculos posteriores.

A própria história do Marais, mais do que a de outros bairros parisienses,⁵⁵ é caracterizada por diferentes e sucessivos ciclos de transformações urbanas e populacionais desde a Idade Média. O termo gentrificação, cunhado apenas na segunda metade do século XX, foi utilizado em 2015 pelo filósofo Wolfgang Scheppe para designar o movimento cíclico de transformações que comporta, no Marais, o enriquecimento populacional e também o seu inverso:

La gentrification est ici à l'œuvre dans un va-et-vient cyclique qui intègre en lui-même son inversion. À partir du XIV^e siècle, en effet, une gentry s'installe à l'emplacement de l'ancienne giudecca (et du marché juif) et c'est à elle que l'on doit la construction des hôtels particuliers.⁵⁶

No século XVII, a região havia se tornado a mais desejada pela aristocracia, que retornava às áreas urbanas centrais após ter deixado o superpovoado centro da cidade nos séculos anteriores. Nessa época, foram edificadas as grandes mansões particulares que singularizam o Marais. A partir do século seguinte, contudo, o bairro já experimentava uma certa decadência: devido ao desenvolvimento da industrialização e aos efeitos da revolução, muitas mansões foram abandonadas. Em meados do século XIX, as antigas mansões desocupadas e mal conservadas foram apropriadas por pequenas indústrias, que acrescentaram novas áreas edificadas aos pátios e jardins, contribuindo para a super densificação da área e, na concepção patrimonial tradicional, para a descaracterização das obras arquitetônicas dos séculos anteriores. Essas alterações transformaram o Marais em um bairro pobre e operário, marcado também pelo afluxo de imigrantes, dentre os quais se destacavam os judeus chegados entre o final do século XIX e a Segunda Guerra Mundial.⁵⁷

A primeira versão do PSMV do Marais foi apresentada em outubro de 1969 e publicada integralmente no segundo número da revista Paris Projet, editada pelo *Atelier parisien d'urbanisme* (APUR), associação criada pelo Conselho de Paris em 1967. Em linhas gerais, na sua versão original, o *plan de sauvegarde* tinha como objetivo a proteção arquitetônica das edificações mais importantes, a maioria do século XVII, assegurando a homogeneidade do contexto urbano e, ao mesmo tempo, a criação de melhores condições de vida para os habitantes.⁵⁸

55. “De todos os bairros de Paris, o Marais é certamente aquele que, num tempo relativamente curto (aproximadamente três séculos) conheceu mais mudanças e mutações, promovendo cada vez uma evolução da população [...]” (JACOB, 1987, p. 242, tradução nossa).

56. “A gentrificação é aqui em ação um vai e vem cíclico que integra nela mesma o seu inverso. A partir do século XIV, em efeito, um *gentry* se instalara no lugar da antiga *giudecca* (e do mercado judeu) e é a ele que se deve a construção das mansões particulares” (SCHEPPE, op. cit., p. 20, tradução nossa).

57. Gravari-Barbas, op. cit., p. 300-302, e Sandrini (2014, p. 231).

58. Paris projet, op. cit., p. 55.

59. Designação dada às ações de demolição de construções edificadas no interior dos pátios e jardins das antigas mansões e que as descaracterizavam arquitetonicamente.

60. “As curetagens são muito importantes: [mas] o remédio não corre o risco de ser pior que a doença? As consequências sociais não serão desastrosas?” (LAURENT, 2003, p. 178, tradução nossa).

61. Observa-se, nesse contexto, a contemporaneidade com a criação do conceito de conservação integrada, adotada pela Declaração de Amsterdam, de 1975, e a experiência marcante da reabilitação do centro histórico de Bolonha, na Itália.

62. Sociólogo e doutor em filosofia, Claude Soucy atuou, desde 1964, em estudos para reabilitação de centros e bairros históricos. No Ministério da Cultura, propôs, em 1972, a primeira reforma importante da política de *secteurs sauvegardés*. Foi membro da comissão superior de monumentos históricos e da comissão nacional de *secteurs sauvegardés*, acompanhando a elaboração de mais de trinta *plans de sauvegarde*.

63. “Quanto ao custo social, podendo ir até a substituição total de populações, este não pode ser reduzido se não por um conjunto de medidas, se possível coerentes entre elas. O auxílio à pessoa ajuda a solubilizar os antigos ocupantes cuja manutenção no lugar é desejável. Outras categorias, que não ocuparam os lugares se não a favor, se se pode dizer, da sua degradação, devem ser realocadas de maneira aceitável fora da zona restaurada. [...] A curetagem drástica, seguida ou não de reconstruções, é quase inevitavelmente acompanhada

É evidente que, nos anos 1960, a preocupação central era a preservação arquitetônica e sua estética urbana, ou melhor, a restauração de uma série de edificações dos séculos XVI e XVII consideradas notáveis, que tinham sido desfiguradas pelas sucessivas transformações sofridas ao longo dos séculos ulteriores, não apenas consideradas inferiores, mas danosas ao patrimônio edificado. Além disso, as pretendidas melhorias da condição de vida não estavam voltadas, necessariamente, para os habitantes, ou, pelo menos, não para todos eles, já que outro objetivo do plano era a desdensificação do bairro.

Assim, o primeiro plano recebeu muitas críticas, sendo as mais enfáticas provenientes de diversos setores da prefeitura de Paris. Tendo em vista as drásticas ações de curetagem⁵⁹ propostas, os autores foram acusados de negligenciar o patrimônio urbano parisiense e de quererem transformar a capital numa cidade-museu, sem alma e sem vida. Os arquitetos da prefeitura afirmavam que os responsáveis pelo *plan de sauvegarde* privilegiaram mais a estética do que os valores urbanísticos, importando-se com o *décor* em detrimento das necessidades humanas:

Les curetages sont trop importants : le remède ne risque-t-il pas d'être pire que le mal ? Les conséquences sociales ne vont-elles pas être désastreuses ?⁶⁰

Já em 1976,⁶¹ quando as críticas sobre os impactos no tecido social do bairro já eram bastante duras – o que motivou a revisão do plano logo após a elaboração da primeira versão –, a revista *Sites et espaces protégés* dedicou uma edição especial ao tema “centros e bairros antigos”, na qual Claude Soucy⁶² apresentou a seguinte reflexão:

Quant au coût social, pouvant aller jusqu'au transfert total de populations, il ne peut être réduit que par tout un ensemble de mesures, si possible cohérents entre elles. L'aide à la personne aide à solvabiliser les anciens occupants dont le maintien sur place est souhaitable. D'autres catégories, qui n'ont occupé les locaux qu'à la faveur, si l'on peut dire, de leur dégradation, doivent être relogées de manière acceptable en dehors de la zone restaurée. [...] La curetage drastique, suivi ou non de reconstructions, s'accompagne presque inévitablement d'une concentration de résidentes à revenus élevés; inversement, la volonté de maintenir un habitat social, même de type H.L.M. conduit souvent à la tentation de ne pas réaliser les dédensifications indispensables [...].⁶³

Na mesma revista, Maurice Minost⁶⁴ publicou outro artigo, no qual apresentava uma série de motivos que teriam levado à revisão do PSMV 10 anos após sua primeira publicação, dentre os quais estavam: (1) a grande quantidade

de imóveis com múltiplos proprietários, o que dificultava a operacionalização de uma ação de reabilitação de maior envergadura; (2) a enorme quantidade de obras clandestinas, revendidas especulativamente a terceiros; (3) o estado de espírito da população, que teria tomado consciência do interesse do seu bairro tardiamente; (4) a impossibilidade material de promover realojamentos no local (lembrando que o Marais era uma região super densificada); e (5) a tendência geral (diferente da década anterior) em priorizar mais a conservação do que a reconstrução, mesmo em edificações descaracterizadas.

Já Isabelle Backouche assinala a preocupação que os arquitetos encarregados pelo PSMV tinham a respeito do desalojamento dos habitantes da região:

La loi sur les secteurs sauvegardés est aussi conçue pour mettre en œuvre une méthode différente à l'égard des populations résidentes. La question de leur maintien est lancinante, et à cet égard, il s'agit de se démarquer très nettement de l'opération effectuée dans l'îlot 16 entre 1941 et 1944 [...]. Les locataires ont eu trois semaines pour partir, sans que leur logement ne soit pris en compte [...]. Une politique si brutale menée dans le contexte de l'occupation allemande n'a pas abouti au remaniement du quartier dans la foulée, comme en témoigne l'état de nombreux immeubles dans les années 1970. Ainsi, les habitants ont été chassés mais les bâtiments n'ont pas été aménagés.⁶⁵

O *îlot 16* era uma porção urbana do bairro do Marais compreendida entre o Hôtel de Ville à oeste, a margem direita do rio Sena ao sul, a rua Saint-Paul à leste e as ruas François-Miron e Saint-Antoine ao norte, onde havia uma prevalência de residentes e comerciantes judeus que, após a ocupação alemã de Paris, foram obrigados a desocupar rapidamente os imóveis e, na sequência, deportados a campos de concentração nazistas pelo governo de Vichy, a partir de 1941.

A primeira proposta de requalificação urbana do Marais, na década de 1940, estava intimamente vinculada não apenas ao desejo de restauração do seu acervo edificado, mas de alteração da sua população, amplamente composta por judeus comerciantes e artesãos. Em 1941, Georges Pillement⁶⁶ afirmava que a criação de um centro artesanal no *îlot 16* teria o mérito de desfazer uma parte notável dos habitantes mais indesejáveis do Marais e de todas as pequenas indústrias artesanais situadas nas antigas mansões (*hôtels*), que haviam contribuído para a sua decadência.

Na década de 1960, a desocupação do *îlot 16*, sob o pretexto de renovação de um quarteirão insalubre não apenas era muito recente, mas marcara profundamente a história do bairro. A preocupação com o respeito e a manutenção dos residentes tornou-se central, ainda que caracterizada por

de uma concentração de residentes de alto poder aquisitivo; ao inverso, a vontade de manter um habitat social, mesmo de tipo HLM [*Habitation à loyer modéré* ou Habitação de Aluguel Moderado] frequentemente conduz à tentação de não realizar as desdensificações indispensáveis." (SOUICY, 1976, p. 36, tradução nossa).

64. Maurice Minost, coautor do plano arqueológico de Paris, atuou com a equipe de arquitetos encarregados da elaboração da primeira versão do *plan de sauvegarde* do Marais, Louis Arretche, Bernard Vitry e Michel Marot, e, uma década mais tarde, na sua revisão.

65. "A lei sobre os *secteurs sauvegardés* é também concebida para implementar um método diferente no que diz respeito às populações residentes. A questão da sua manutenção é atormentante e, nesse sentido, trata-se de se distinguir muito fortemente da operação efetuada na quadra 16 entre 1941 e 1944 [...]. Os locatários tiveram três semanas para partir, sem que seu realojamento fosse considerado [...]. Uma política assim brutal conduzida no contexto da ocupação alemã não resultou num processo de remodelação do bairro, como testemunha o [mal] estado de [conservação] de numerosos imóveis nos anos 1970. Assim, os habitantes foram cassados, mas os prédios não foram reparados." (BACKOUCHE, 2013, p. 42, tradução nossa).

66. Pillement (1941, p. 242) *apud* Sandrini, op. cit., p. 229.

67. Backouche (2016, p. 370).

68. “Desde o PSMV de 1965 o número de habitantes decresceu drasticamente. A partir dos anos 1960, a patrimonialização do Marais criou condições que eram favoráveis para a reocupação residencial do bairro. [...] Entre os anos 1960 e o final do século XX, o Marais perdeu aproximadamente 40% dos seus habitantes.” (GRAVARI-BARBAS, op. cit., p. 305, tradução nossa).

69. “Em 1965, André Malraux prepara o renascimento do Marais, fazendo desse o primeiro bairro parisiense atingido por um plano de salvaguarda e valorização. A gentrificação começa!” (FALCO, 2019, tradução nossa).

70. É sob o estandarte desse termo e sobre a base da lei de 1962 que se desenvolveu a gentrificação de um bairro insalubre e marcado em muitos lugares por uma densidade e exiguidade herdadas da Idade Média. O projeto progrediu lentamente, num primeiro momento, para encontrar sua eficácia máxima no final dos anos 1980. (Scheppe, op. cit., p. 19, tradução nossa).

contradições e adversidades, lembrando que um dos objetivos gerais era a desdensificação da área.

Assim, mesmo os defensores fervorosos da manutenção dos habitantes, como o senador de Paris Jean Legaret, admitiam a impossibilidade de realocar todos os moradores no bairro. Na década de 1970, estimava-se que cerca de 50% dos residentes permaneceram no Marais, sendo os demais realocados, com poucas exceções, em outros bairros de Paris: 28% nos bairros mais próximos, entre o 1º e o 4º *arrondissements*; 20% no 10º e 11º *arrondissements*; 26% no 12º *arrondissement* e 3% na periferia.⁶⁷

O fato é que o estado geral de precariedade do bairro e de alguns quarteirões em especial, havia motivado, já no início do século XX, ações (bastante questionáveis) de desocupação e demolição de diversos imóveis, com a consequente expulsão dos antigos moradores. Também o processo de desindustrialização do centro da cidade estava em curso e uma grande remodelação urbana da capital havia se iniciado desde as operações do Barão de Haussmann, com uma significativa alteração da demografia dos bairros centrais, e não apenas do Marais.

Apesar disso, não é incomum que o declínio populacional do bairro e sua consequente transformação social sejam fortemente (e quase exclusivamente) tributados ao processo de patrimonialização da década de 1960.

PARIS, UMA CAPITAL GENTRIFICADA

Since the 1965 PSMV the number of inhabitants has drastically decreased. From the 1960's, the heritagization of Le Marais created conditions that were suitable for the residential re-occupation of the neighborhood. [...] Between the 1960s and the end of the twentieth century, Le Marais lost around 40 percent of its habitants.⁶⁸

En 1965, André Malraux amorce la renaissance du Marais en faisant de lui le premier quartier parisien concerné par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. L'embourgeoisement commence !⁶⁹

C'est sous l'étendard de ce terme et sur la base de la loi de 1962 que s'engagea la gentrification d'un quartier insalubre et marqué en bien des endroits par une densité et une exigüité héritées du Moyen Âge. Le projet progressa lentement, dans un premier temps, pour atteindre son efficacité maximale à la fin des années 1980.⁷⁰

São inúmeras as narrativas que configuram o processo de gentrificação como uma consequência evidente da patrimonialização do bairro, notadamente a

partir da elaboração do PSMV em meados da década de 1960. O Marais é, assim, caracterizado como “a força pioneira da gentrificação parisiense”, e as primeiras ações de restauração e demolições seletivas conduzidas entre 1962 e 1985 teriam sido as causas principais da “primeira debandada em massa” da população local.⁷¹ Contudo, se a mesma análise for temporal e espacialmente ampliada, incluindo dados sobre a dinâmica demográfica do bairro a partir do final do século XIX e considerando também as transformações dos bairros parisienses no mesmo período, a afirmação de que o processo de patrimonialização foi o principal agente da gentrificação no Marais se fragiliza.

Não apenas porque a perda populacional do bairro era um processo em curso desde meados do século XIX, mas também porque um processo similar de perda e transformação populacional aconteceu em todos os bairros centrais de Paris, independente do reconhecimento institucionalizado do seu patrimônio urbano.

Além disso, a questão da superdensificação, intimamente ligada às condições de habitabilidade do bairro, era uma preocupação. Da mesma forma, existia uma consciência de que as ações previstas pelo *plan de sauvegarde* poderiam agir como fator de aceleração das transformações urbanas e sociais já em curso. Havia, dentre a equipe responsável pelo plano, uma clara noção de que, para atingir os objetivos de melhoria da qualidade de vida do bairro, baixando a densidade populacional para uma média considerada aceitável, pelo menos 20 mil pessoas teriam que deixar o Marais.

Cependant, il faut bien admettre que le maintien des densités moyennes actuelles de 900 habitants à l'hectare, avec les conditions de logement que cela suppose pour certaines familles, parfois agglutinées à huit ou dix personnes dans des appartements insalubres de deux-pièces cuisine, dépourvues du confort le plus élémentaire, ne peut pas non plus se concevoir à notre époque. Revenir à une densité moyenne de 600 habitants à l'hectare, soit le chiffre déjà excessif de l'ensemble de Paris, implique le départ d'au moins 20.000 habitants du quartier, soit 25% de la population totale. Avant même l'application du plan de sauvegarde, ce mouvement est d'ailleurs largement amorcé : de 1962 à 1968, la population dans le quartier du Marais a baissé de 14% environ. Cette évolution est commune à de nombreux autres quartiers de l'ancien cœur historique de la capitale et ne paraît pas particulièrement accentuée dans le Marais.. [...] Qu'il s'agisse du départ des habitants ou de celui des entreprises, le plan de sauvegarde du Marais agit donc plus comme un révélateur que comme une cause initiale de mouvements déclenchés avant son application. Sans doute, compte tenu du caractère particulier du quartier et de l'excessive densité qui pouvait s'y constater, ne cherche-t-il pas à enrayer cette évolution et risque-t-il même de l'accélérer.⁷²

Entre 1962 e 1999,⁷³ o 3º e o 4º *arrondissements*, onde está situado o *secteur sauvegardé* do Marais, perderam 45,4% e 50,3% da sua população, ou

71. Gravari-Barbas, op. cit.

72. “No entanto, é preciso admitir que a manutenção das densidades médias atuais de 900 habitantes por hectare, com as condições de habitação que isso supõe para certas famílias, às vezes aglutinadas em oito ou dez pessoas em apartamentos insalubres de duas peças com cozinha, desprovidas do conforto mais elementar, não podem mais ser concebidas na nossa época. Voltar a uma densidade média de 600 habitantes por hectare, que é uma cifra já excessiva para Paris, implica na partida de pelo menos 20.000 habitantes do bairro, ou 25% da população total. Mesmo antes da aplicação do plano de salvaguarda, esse movimento já está em grande parte em andamento: de 1962 a 1968, a população do bairro do Marais diminuiu 14% em média. Essa evolução é comum à diversos outros bairros do antigo coração histórico da capital e não parece particularmente acentuado no Marais. [...] Que se trate da partida de habitantes ou de empresas, o plano de salvaguarda do Marais atua mais como um indicador do que como uma causa inicial dos movimentos desencadeados antes de sua aplicação. Sem dúvida, considerando o caráter particular do bairro e a excessiva densidade que se pode constatar, o plano não pretende travar essa evolução e corre-se mesmo o risco de a acelerar.” (PARIS PROJET, op. cit., p. 66-67, tradução nossa).

73. Dados do Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

seja, aproximadamente 28 e 31 mil habitantes respectivamente. Contudo, observando o fenômeno de forma mais ampliada, dentro da dinâmica populacional da cidade de Paris, é possível aferir que todos os bairros centrais perderam fatias populacionais similares no mesmo período (Tabela 1).

Tabela 1 – Evolução populacional dos bairros de Paris entre 1962 e 1999.

<i>Arrond.</i>	1962	1982	1962–1982	1990	1982–1990	1999	1990–1999
1°	36.543	18.509	-49,4%	18.360	-0,8%	16.888	-8,0%
2°	40.864	21.203	-48,1%	20.738	-2,2%	19.585	-5,6%
3°	62.680	36.094	-42,4%	35.102	-2,7%	34.248	-2,4%
4°	61.670	33.990	-44,9%	32.226	-5,2%	30.675	-4,8%
5°	96.031	62.173	-35,3%	61.222	-1,5%	58.849	-3,9%
6°	80.262	48.905	-39,1%	47.891	-2,1%	44.919	-6,2%
7°	99.584	67.461	-32,3%	62.939	-6,7%	56.985	-9,5%
8°	74.577	46.403	-37,8%	40.814	-12,0%	39.314	-3,7%
9°	94.094	64.134	-31,8%	58.019	-9,5%	55.838	-3,8%
10°	124.497	86.970	-30,1%	90.083	3,6%	89.612	-0,5%
11°	193.349	146.931	-24,0%	154.165	4,9%	149.102	-3,3%
12°	161.574	138.015	-14,6%	130.257	-5,6%	136.591	4,9%
13°	166.709	170.818	2,5%	171.098	0,2%	171.533	0,3%
14°	178.149	138.596	-22,2%	136.574	-1,5%	132.844	-2,7%
15°	250.551	225.596	-10,0%	223.940	-0,7%	225.362	0,6%
16°	227.418	179.446	-21,1%	169.863	-5,3%	161.773	-4,8%
17°	227.687	169.513	-25,5%	161.935	-4,5%	160.860	-0,7%
18°	254.974	186.866	-26,7%	187.657	0,4%	184.586	-1,6%
19°	159.568	162.649	1,9%	165.062	1,5%	172.730	4,6%
20°	199.310	171.971	-13,7%	184.478	7,3%	182.952	-0,8%

Fonte: INSEE - Populations communales de 1876 à 2018 (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/3698339>)

Fonte: Elaborada a partir de Historique... (2020).

Em termos percentuais, o 1° *arrondissement* foi o que mais perdeu habitantes entre 1962 e 1999, com redução de 53,8% de moradores, seguido do 2° *arrondissement* que, em 1999, tinha 52,1% moradores a menos do que em 1962. Já os *arrondissements* 5, 6, 7 e 8 perderam, respectivamente, 38,7% (37,2 mil habitantes), 44% (35,3 mil habitantes), 42,8% (42,6 mil habitantes) e 47,3% (35,2 mil habitantes) da sua população no mesmo intervalo de tempo. Ou seja, se analisado de forma isolada, o despovoamento e a consequente gentrificação do Marais parece um fenômeno extremo, exclusivo e altamente influenciado pelo processo de patrimonialização, e vários discursos seguem essa

linha de raciocínio. Contudo, se verificado dentro da dinâmica demográfica da área central de Paris no mesmo período, o verdadeiro impacto da patrimonialização passa a ser relativizado.

A perda populacional da capital francesa, em especial dos seus bairros centrais, foi um fenômeno que se iniciou em meados do século XIX. Em *As raízes do despovoamento de Paris*,⁷⁴ Bonvalet e Tugault buscam caracterizar esse processo. Para os autores, a perda de população do coração histórico da capital francesa já era uma realidade antes mesmo dos trabalhos higienistas de Haussmann, com algumas das áreas centrais perdendo mais da metade dos seus moradores entre 1856 e 1861.

As operações urbanas empreendidas por Haussmann desempenharam um papel crucial no cenário de transformação demográfica de Paris, influenciado pelas inúmeras expropriações – que transformaram o quadro da propriedade privada – e pelo aumento dos valores venais dos imóveis. Com a alta dos aluguéis e a destruição de cortiços e de imóveis mais antigos, a política de grandes operações urbanas acarretou uma densa migração popular para a periferia, que acolheu, ao mesmo tempo, as camadas populares das áreas centrais e os migrantes do interior da França. Essas mudanças também se aliavam ao deslocamento do setor industrial para as áreas periféricas.

Nesse período, existia uma grande desproporção da densidade habitacional entre a região central e os bairros periféricos (Figura 3), sendo o Marais o setor mais densamente habitado da capital, chegando a 1.021 habitantes por hectare em 1856 (a média de Paris no mesmo período era de 173 habitantes por hectare, e, em 2018, era de cerca de 250 habitantes por hectare).

Os dados populacionais de Paris, entre 1861 e 1982, conduzem ao isolamento de uma “Paris histórica”, constituída dos *arrondissements* 1 a 4 – mas que poderia ser estendida para os *arrondissements* de 5 a 8 –, cujo pico populacional foi atingido antes de 1861.⁷⁵ A partir de então, sua população decresceu drasticamente. Apenas o 1º *arrondissement* perdeu um terço de seus habitantes entre 1861 e 1911. No mesmo período, os bairros periféricos multiplicaram seus moradores (Figura 4).

74. Bonvalet e Tugault (1984).

75. *Ibid.*, p. 471.

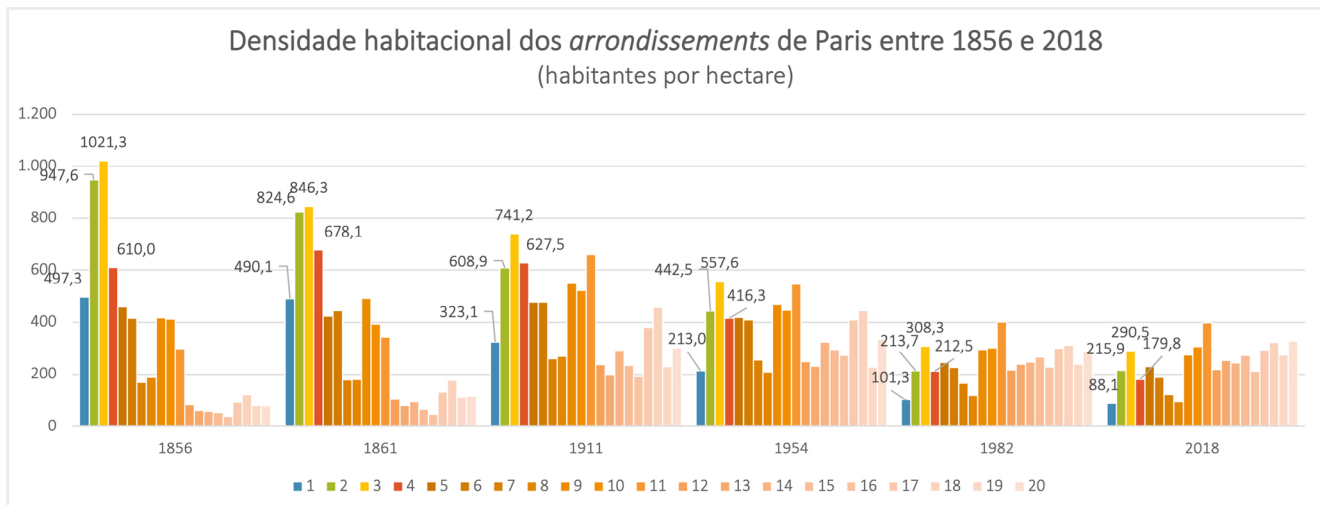


Figura 3 – Densidade habitacional dos *arrondissements* de Paris entre 1856 e 2018. Elaborado pela autora (2022).

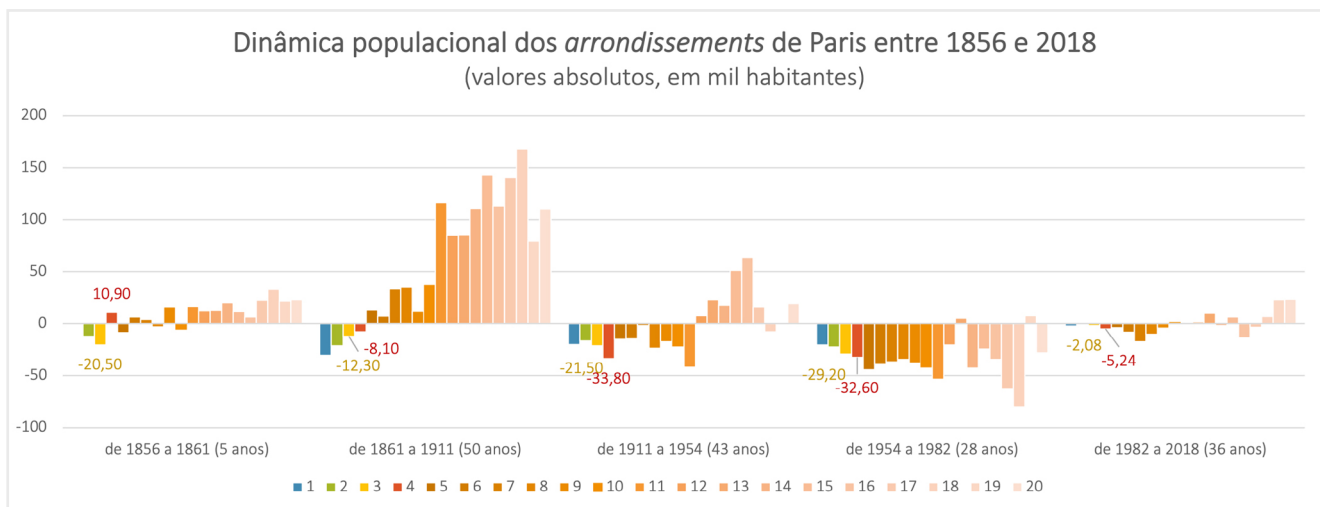


Figura 4 – Dinâmica populacional dos *arrondissements* de Paris entre 1856 e 2018. Elaborado pela autora (2022).

76. *Ibid.*, p. 470.

Para os autores, a evolução populacional de Paris a partir da segunda metade do século XIX é marcada por três períodos: (1) de 1861 a 1911, de grande crescimento; (2) de 1911 a 1954, de estabilização; e (3) de 1954 a 1982, de perda populacional acentuada.⁷⁶ Já no período posterior, de 1982 a 2018, o que se assistiu foi um quadro de estabilização populacional (Figura 5).

Entre 1861 e 1911, Paris ganhou 1,19 milhão de habitantes sem que o problema da habitação popular tivesse sido resolvido, causando uma inquietação largamente debatida pela corrente utopista de Fourier, que defendia a melhoria da habitação popular através da criação de cidades operárias, e pelo catolicismo

social, que defendia a aquisição da casa individual pelo operário por meio de um sistema de locação e venda. Ao longo desse período, as classes populares, especialmente os novos imigrantes, amontoavam-se em habitações medíocres e quarteirões insalubres, que, em parte, foram demolidos pelas ações de renovação espontâneas ou públicas conduzidas entre as décadas de 1960 e 1970.⁷⁷

Mas o decréscimo populacional da “Paris histórica” já havia sido intenso entre meados do século XIX e a década de 1950. Em quase um século, os bairros centrais (1º, 2º, 3º e 4º *arrondissements*) perderam praticamente metade da população (de 402 mil habitantes em 1856, passando para 215 mil em 1954), enquanto a população parisiense praticamente duplicou (passando de 1,5 para 2,9 milhões de habitantes) no mesmo período. O 3º e o 4º *arrondissements*, onde se situa o *secteur sauegardé* do Marais, perderam, respectivamente, 45% e 32% da sua população nesse intervalo de tempo, sendo que juntos contabilizavam pouco mais de 130 mil habitantes em 1954.

O período subsequente, de 1954 a 1982, foi marcado por uma grande baixa demográfica em toda a cidade de Paris, que, no total, perdeu aproximadamente um quarto da sua população. No mesmo período, a população do 1º ao 4º *arrondissements* caiu novamente pela metade, com a população do 3º e o 4º *arrondissements* passando de 130 mil para cerca de 70 mil habitantes.

O decréscimo populacional nesses bairros continuou até 2018 (Figura 6), mas de maneira bem menos intensa do que nos períodos anteriores e do que a própria média de Paris no mesmo período.

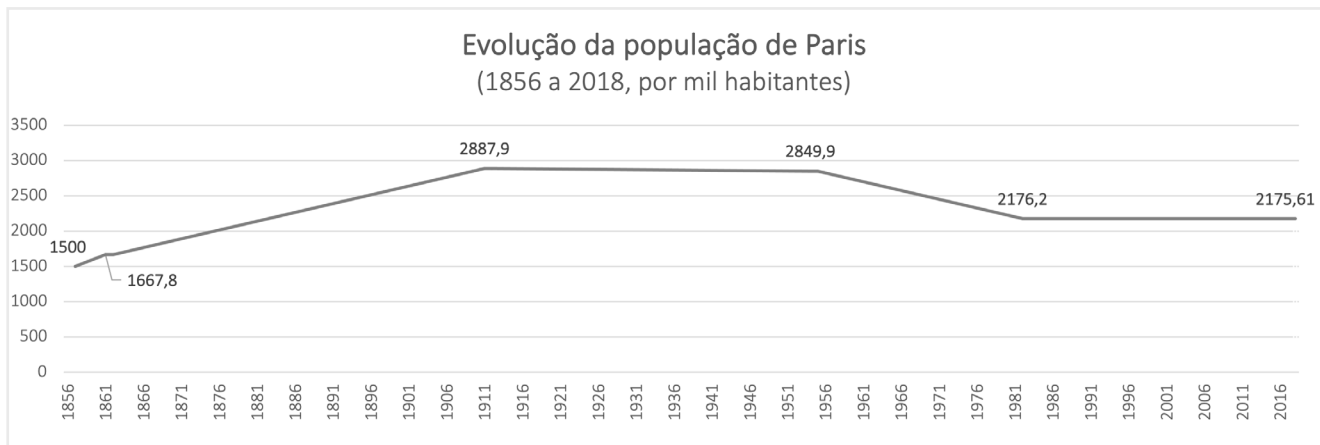


Figura 5 – Evolução da população parisiense entre 1856 e 2018. Elaborado pela autora (2022).

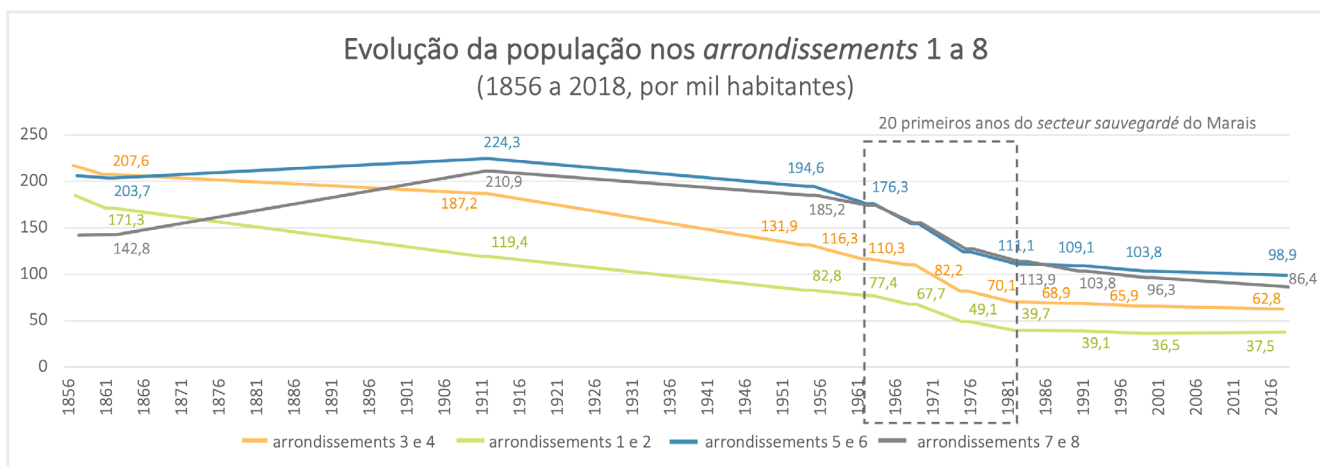


Figura 6 – Evolução da população nos *arrondissements* centrais (1 a 8) de Paris entre 1856 e 2018. Elaborado pela autora (2022).

Em síntese, os bairros centrais (1º a 4º *arrondissements*) tiveram sua população reduzida a um quarto entre meados do século XIX e a atualidade, passando de cerca de 400 mil para aproximadamente 100 mil habitantes, sendo que, em valores absolutos, o maior decréscimo ocorreu até a década de 1950.

Entre 1856 e 2018, o 1º e o 2º *arrondissements* foram os que mais perderam população em termos percentuais (82% e 77% da população, respectivamente). O 3º e o 4º perderam cerca de 70% de seus habitantes no mesmo período, sendo que as reduções mais drásticas aconteceram até 1954, como resultado da implementação de uma política deliberada de diminuição da densidade habitacional das áreas centrais, iniciada em meados do século XIX com as operações do Barão de Haussmann e praticamente concluída até os anos 1980.

No momento da elaboração do primeiro PSMV, em 1965, a perda populacional do Marais já havia sido drástica – assim como dos *arrondissements* 1 e 2 que não possuem *secteurs sauvegardés* – e bastante diversa do restante dos bairros parisienses, declínio que, nos anos subsequentes, continuou acompanhando a tendência dos bairros centrais.

Para Bourdin,⁷⁸ face ao crescimento numérico das periferias, a partir dos anos 1960 os países desenvolvidos buscaram atrair novamente habitantes e atividades para as regiões centrais com intervenções no espaço existente. Nesse período, operações de renovação urbana foram realizadas em diversas cidades grandes, como Estocolmo, Bruxelas e Paris, e, muito raramente, tais intervenções eram feitas sem a substituição, ao menos parcial, dos antigos residentes por novos habitantes de classes mais altas. Além disso, pelo menos na França, as regulamentações sobre habitat insalubre, propriedade privada e aluguéis do início do século XX, transformaram radicalmente o mercado imobiliário, viabilizando o surgimento de um novo mercado de aluguéis, que, inclusive, passou a investir principalmente no estoque de imóveis antigos. Para Bourdin,

Tout cela déforme fortement le marché de l’habitat ancien et entraîne presque mécaniquement des processus de disparition du ‘parc social de fait’, l’augmentation des prix et la modification des produits.⁷⁹

E ainda considera que,

Une critique pertinente de la politique de réhabilitation des quartiers anciens en France consisterait non à mettre en cause le processus de gentrification mais la disparition du parc social de fait et l’absence totale de réflexion sur les produits de substitution (était-il évident que la population concernée allait évidemment et sans difficultés rejoindre le parc social « ordinaire » ?).⁸⁰

Nesse contexto, parece evidente a necessidade de contextualização do despovoamento do Marais e da conseqüente mudança do perfil socioeconômico da população remanescente ao longo da evolução demográfica e alteração do parque habitacional de Paris, evitando a produção de análises parciais e tendenciosas. Não se trata de negar o processo de gentrificação do bairro, que de fato aconteceu, mas de não o caracterizar como fato isolado no contexto urbano em que estava inserido, uma vez que alterações similares ocorreram em todos os bairros centrais de Paris, e, sobretudo, de não imputar à criação do *secteur*

78. Bourdin (2008).

79. “Tudo isso deforma grandemente o mercado das habitações antigas e produz quase que mecanicamente um processo de desaparecimento do ‘parque social de fato’, de aumento de preços e de modificação de produtos.” (*Ibid.*, p. 32, tradução nossa).

80. “Uma crítica pertinente da política de reabilitação dos bairros antigos na França consistiria não em questionar o processo de gentrificação, mas o desaparecimento do parque social de fato e a ausência total de reflexão sobre os produtos de substituição (é evidente que a população atingida iria, evidentemente e sem dificuldades, alcançar o parque social ‘ordinário?’)” (*Ibid.*, p. 32, tradução nossa).

81. Preços imobiliários mais altos para o 3º e 4º arrondissements são a prova da demanda constante por esses lugares históricos centrais em Paris, (Gravari-Barbas, op. cit., p. 309, tradução nossa).

82. “A evolução do parque habitacional parisiense, tanto do ponto de vista dos preços e do status de ocupação, como das características físicas, é o resultado de processos complexos que ultrapassam a mera gentrificação.” (CLERVAL, 2005, tradução nossa).

savegardé um peso demasiado (e irreal) dentre as causas das alterações socioeconômicas do bairro, que já estavam em curso há pelo menos um século antes do lançamento do primeiro PSMV do Marais.

Outro argumento utilizado para demonstrar o processo, ainda em curso, de gentrificação (ou de supergentrificação) do Marais, é a constante alta no preço dos imóveis:

Higher real estate prices for the 3rd and 4th arrondissements are proof of the steady demand for these central historical places in Paris.⁸¹

Se a afirmação é, por um lado, verdadeira, por outro, alguns autores como Anne Clerval sustentam que apenas o processo de gentrificação não é suficiente para explicar a dinâmica do parque imobiliário parisiense e, também nesse quesito, o caso do Marais precisaria ser mais bem contextualizado.

L'évolution du parc de logements parisien, tant du point de vue des prix, des statuts d'occupation que de ses caractéristiques physiques, est le résultat de processus complexes qui dépassent la seule gentrification.⁸²

Em 1991, o metro quadrado dos imóveis em Paris variava de 2,43 mil euros (no 10º *arrondissement*) a 4,96 mil euros (no 6º *arrondissement*), ou seja, uma diferença de 204% entre o menor e o maior valor. Nesse momento, os *arrondissements* 3 e 4 figuravam na 10ª e na 7ª posição do ranking (do maior para o menor valor), estimando-se o valor médio do metro quadrado dos imóveis em 3,31 mil e 3,99 mil euros, respectivamente.

Entre 1991 e 2013, o preço médio dos imóveis nos *arrondissements* 3 e 4 teve uma valorização de 207,9% e 173,9%, respectivamente, passando para a 6ª e 3ª posição do ranking imobiliário de Paris. Em 2013, o metro quadrado dos imóveis em Paris variava de 6,73 mil euros (no 19º *arrondissement*) a 12,32 mil euros (ainda no 6º *arrondissement*, que se manteve como bairro mais caro da capital). Embora tenha conhecido uma grande valorização em termos absolutos, a diferença proporcional entre o maior e o menor valor era, nesse momento, de 183 pontos percentuais (21 pontos a menos que em 1991). E, ainda que tenham experimentado uma valorização importante, o 3º e o 4º *arrondissements* não foram os que tiveram, em termos percentuais, a maior valorização do período. O 2º, 10º, 9º e 11º *arrondissements* estavam no topo da lista de valorização, com valor médio

do metro quadrado 249,5%, 216%, 212,9% e 210,2% acima da média de 1991, respectivamente.

Já em 2021, o valor médio do metro quadrado dos imóveis parisienses variou entre 9,17 mil euros (no 19º *arrondissement*) e 14,6 mil euros (no 6º *arrondissement*, sempre no topo da lista). Uma diferença de 5,43 mil euros ou 159% entre o maior e o menor valor (24 pontos percentuais a menos do que em 2013 e 45% menor do que em 1991). No mesmo período, o valor médio do metro quadrado dos *arrondissements* 3 e 4 foi estimado em 12,51 mil e 13,38 mil euros, respectivamente, uma valorização de 22,8% e 22,4% em relação a 2013, passando para a 7ª e a 3ª posição, respectivamente, e se mantendo, portanto, em patamares similares aos de 2013 no ranking dos preços imobiliários dos bairros de Paris.

Observando a curva de valorização imobiliária da capital francesa (Figura 7), é possível aferir que, com oscilações tênues, a evolução do valor do metro quadrado dos imóveis do 3º e do 4º *arrondissements* acompanhou o ritmo geral, ao menos entre 1991 e 2021. Além disso, apesar de figurarem na fatia superior da lista de preços por metro quadrado, outros *arrondissements* tiveram um incremento maior no seu valor imobiliário, tanto no período de 1991 a 2013 quanto de 1991 a 2021 (2º, 9º, 10º e 11º *arrondissements* no topo do ranking de valorização, e nenhum possui *secteur sauvegardé*).

Em relatório de 2013,⁸³ no momento de revisão do PSMV, é possível observar com clareza como o preço médio do metro quadrado dentro do *secteur sauvegardé* do Marais se insere no contexto dos bairros centrais da capital francesa (Figura 8).

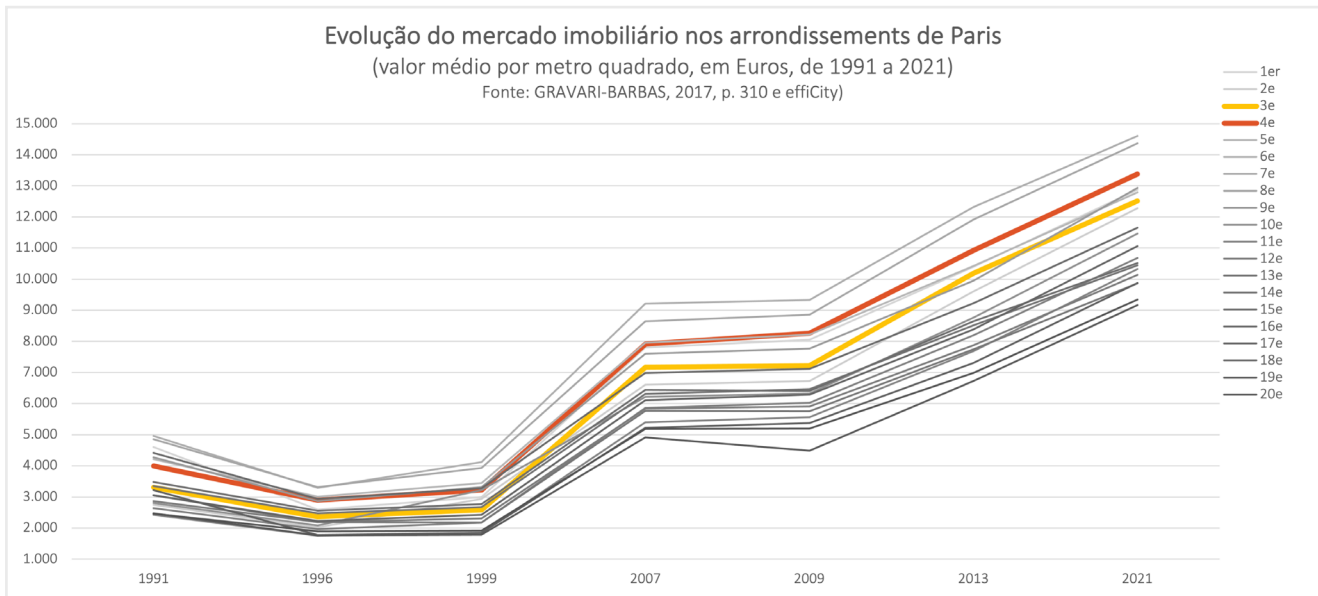


Figura 7 – Evolução do mercado imobiliário nos *arrondissements* de Paris, de 1991 a 2021. Elaborado pela autora (2022).

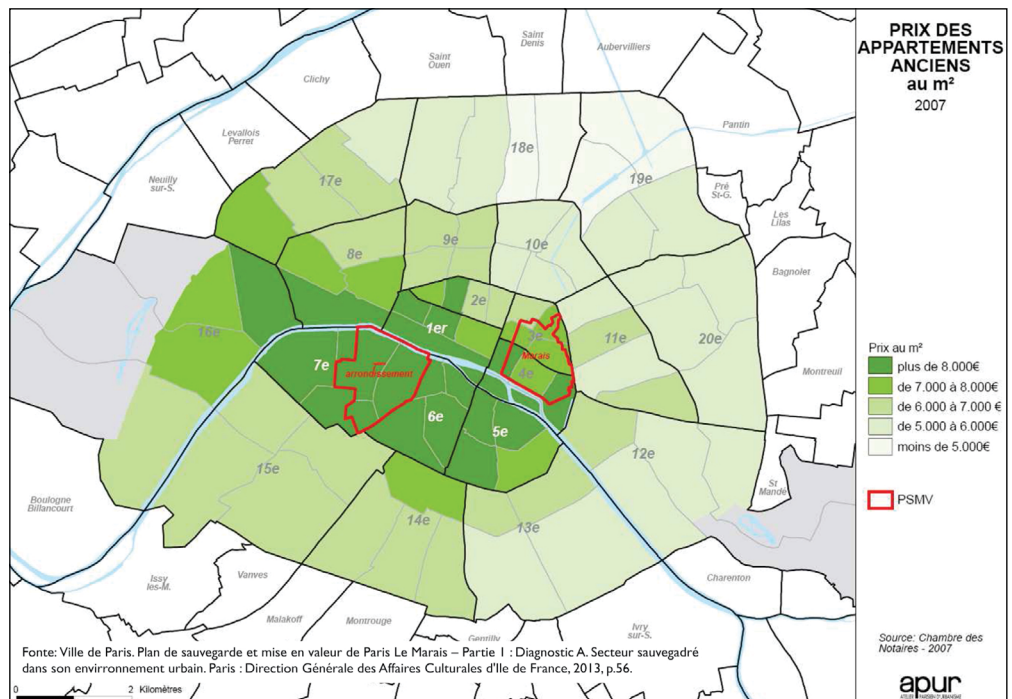


Figura 8 – Preço médio dos apartamentos antigos em Paris, em 2007. Fonte: Direction régionale des affaires culturelles (2013, p. 56).

Alinhada à mudança social dos residentes e ao reflexo da transformação econômica e mercadológica do bairro, nas últimas décadas o Marais experimentou também a gentrificação comercial. O *plan de sauvegarde* não teve o condão de impedir nem a mudança de moradores nem a alteração do perfil comercial da área, caracterizado, na década de 1960, pela profusão de pequenas indústrias, comércio e artesanato locais, e, portanto, por um percentual elevado de residentes operários.

Até o final da década de 1960, quando se consolidou o fenômeno de desindustrialização da capital francesa, a parcela da população ativa classificada como operária representava a principal fatia do quadro de categorias socioprofissionais. De 1954 a 1999, a população parisiense passou de 2,9 para 2,1 milhões de habitantes, contabilizando, portanto, uma perda de um quarto dos seus moradores em 45 anos. Em 1954, eram 477 mil operários (que correspondiam a 16,7% da população total e 30,2% da população ativa), enquanto em 1999 foram contabilizadas 116,5 mil pessoas (5,5% do total de habitantes e 10,7% da população ativa) na mesma categoria. No mesmo período, o total da população enquadrada como ocupante de cargos de nível superior⁸⁴ passou de 125,7 mil (4,4% do total de habitantes e 8,1% da população ativa) para 393,9 mil habitantes (18,5% do total e 34,9% da população ativa). Esse fenômeno aconteceu em todos os bairros da capital, tendo grande impacto no bairro do Marais, com a inversão se consolidando ao longo da década de 1980.

Em 1954, eram 13.485 operários no 3º *arrondissement* e 12.434 no 4º *arrondissement*, o que correspondia a 35,1% e 33,1% da população ativa dos bairros, respectivamente; portanto um pouco acima da média parisiense. No mesmo ano, foram contabilizados 1282 (3,3% da população ativa do bairro) e 2124 (5,7% da população ativa do bairro) de habitantes com cargos de nível superior no 3º e no 4º *arrondissements*, respectivamente, o que representava um percentual relativamente dentro da média parisiense (pouco abaixo no 3º *arrondissement* e pouco acima no 4º). Já em 1999, foram contabilizados 8296 cargos de nível superior no 3º *arrondissement* e 7640 no 4º *arrondissement*, ou seja, 41,1% e 44,5% da população ativa de cada bairro, índice elevado em comparação à média parisiense do mesmo ano.

Em valores absolutos, o 3º e o 4º *arrondissements* perderam cerca de 67 mil habitantes ou metade da sua população, entre 1954 e 1999, dentre os quais cerca de 23 mil operários,⁸⁵ enquanto ganharam quase 13 mil residentes de nível superior, quintuplicando o total de moradores dessa categoria. Essa inversão aconteceu mais cedo, em meados da década de 1970, no 4º *arrondissement* e, como no restante da capital, se consolidou ao longo da década de 1980 (Figuras 9, 10 e 11).

84. *Professions libérales et cadres supérieurs* até 1982 e *cadres, professions intellectuelles supérieures* a partir de então.

85. Cujo total estava reduzido, em 1999, a um décimo do total de operários contabilizados em 1954.

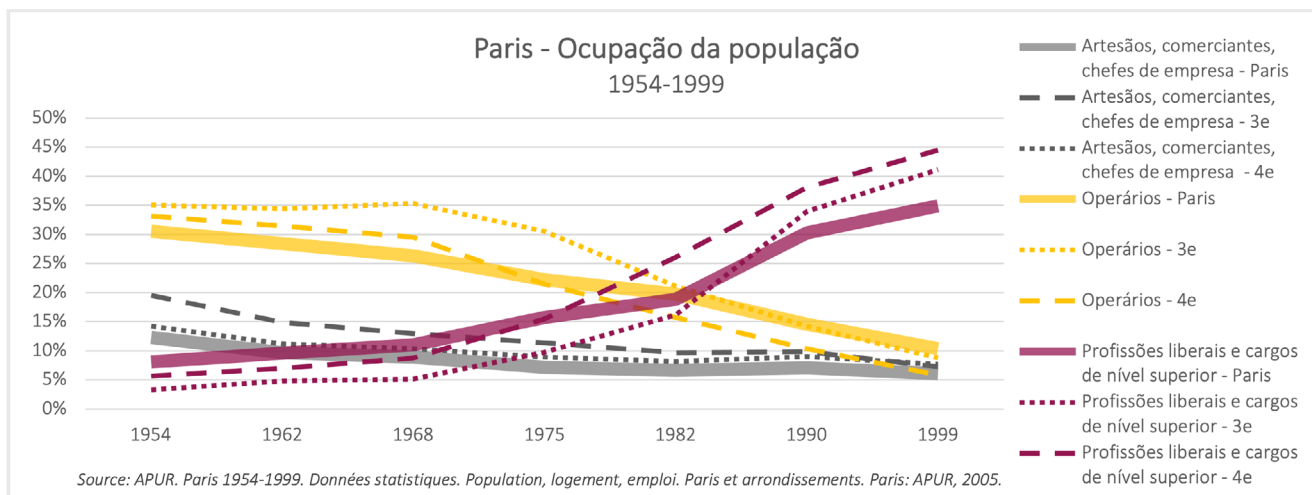


Figura 9 – Evolução da ocupação dos arrondissements 3 e 4, de 1954 a 1999. Elaborado pela autora (2022).

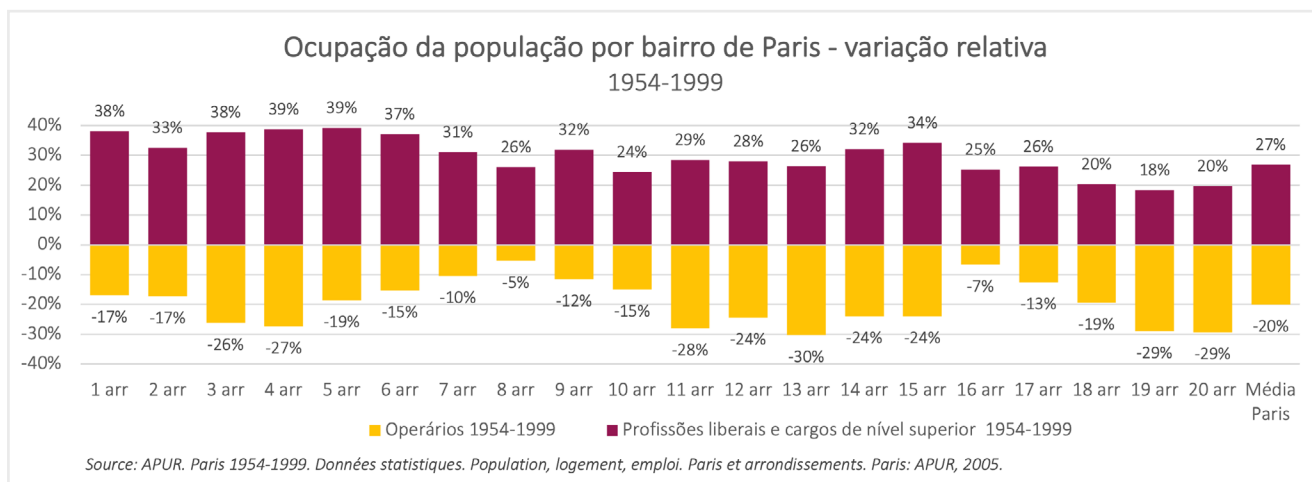


Figura 10 – Ocupação populacional (operários e profissões liberais e cargos de nível superior) por bairros de Paris, variação relativa entre 1954 e 1999. Elaborado pela autora (2022).

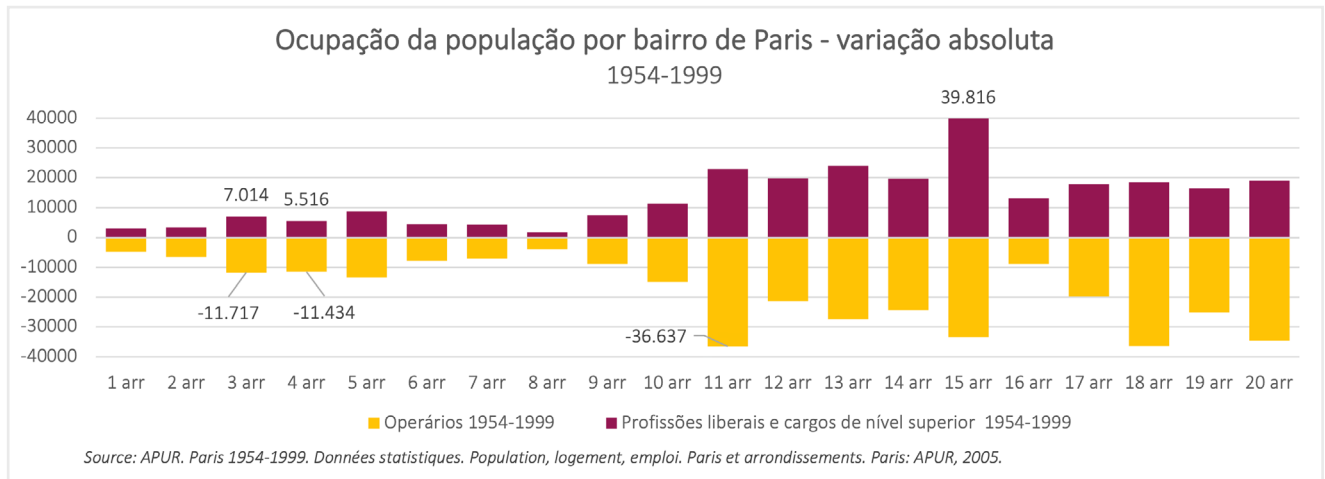


Figura 11 – Ocupação populacional (operários e profissões liberais e cargos de nível superior) por bairros de Paris, variação absoluta entre 1954 e 1999. Elaborado pela autora (2022).

Em 1954, a população ativa de Paris tinha 3,8 vezes mais operários do que quadros de nível superior. Essa diferença era maior nos *arrondissements* 19, 20, 3 e 11, respectivamente, com uma população operária, em média, de 10,3 a 11,4 vezes maior do que a população ocupante de cargos superiores (no 4º *arrondissement* essa proporção era de 5,9 para 1). Em 1999, o quadro geral já era inverso, com 3,3 vezes mais ocupantes de cargos de nível superior do que de operários na composição da população ativa parisiense. O 6º e o 7º *arrondissements* estavam no topo da lista, com 12 e 8,7 ocupantes de cargos de nível superior para cada operário, seguidos do 4º *arrondissement*, onde essa proporção era de 7,6 para 1 (o 3º *arrondissement* estava na 11ª colocação, onde a mesma proporção era de 4,7 para 1).

Em valores percentuais, os *arrondissements* 11, 13, 19 e 20 foram os que mais perderam população operária entre 1954 e 1999 (de 28% a 30% a menos) na composição da população ativa do bairro. O 3º e o 4º *arrondissements* aparecem na 6ª e 5ª posição de perda de operários no mesmo período (de 27% e 26%, respectivamente). Em números absolutos, o 11º *arrondissement* foi o que contabilizou maior decréscimo de população operária, com perda de 36,6 mil residentes dessa categoria entre 1954 e 1999, seguido do 18º (menos 36,4 mil), 20º (menos 34,6 mil) e 15º (menos 33,5 mil) *arrondissements*. Os *arrondissements* 3 e 4 perderam, respectivamente, 11,7 mil e 11,4 mil operários nesse período.

Já o ganho de população ocupante de cargos de nível superior no mesmo intervalo de tempo foi proporcionalmente maior nos *arrondissements* 1, 3, 4 e 5, com incremento médio de 38,5% de residentes dessa categoria em relação à composição geral do bairro. Mais uma vez, contudo, em valores absolutos, o maior

incremento de população de nível superior esteve fora dos bairros centrais, com o 15º *arrondissement* no topo da lista, contabilizando 39,8 mil residentes a mais nessa categoria,⁸⁶ enquanto o 3º e o 4º *arrondissements* ganharam 7 e 5,5 mil habitantes ocupantes de cargos superiores no mesmo período.

Em 1999, o bairro que possuía o maior número de residentes ocupantes de cargos superiores em relação à população total ativa era o 6º *arrondissement*, seguido do 5º *arrondissement*, onde 51,4% e 49,6% dos residentes, respectivamente, se enquadravam nessa categoria. No Marais, essa proporção era de 41,1% no 3º *arrondissement* e 44,5% no 4º *arrondissement*, enquanto a média parisiense era de 34,9%.

Em 2018, a disparidade se acentuou ainda mais e a proporção entre quadros de nível superior e operários passou a ser de 7,1 para 1 na média parisiense. Os *arrondissements* 5, 6, 7, 3, 4, 9, 16, 15 e 8 eram os que apresentavam maior defasagem entre as categorias e onde a proporção entre quadros de nível superior e operários estava acima de 10 para 1 (variando de 14,4 a 10,4 para 1). Por outro lado, observa-se que, entre 1999 e 2018, o 5º, 3º (onde se encontra uma parte do Marais), 2º, 9º e 11º *arrondissements* foram os que sofreram as maiores alterações nessa proporção (Tabela 2).

Tabela 2 – Composição da população ativa dos bairros de Paris (operários e quadros de nível superior) entre 1954 e 1999.

<i>Arrond.</i>	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	12º	13º	14º	15º	16º	17º	18º	19º	20º	Paris
Proporção entre operários e quadros de nível superior em 1954	4,8	8,5	10,5	5,9	2,8	1,4	1,0	0,8	2,1	6,0	10,3	4,9	8,4	3,6	3,3	0,7	2,0	7,4	11,4	11,4	3,8
Proporção entre quadros de nível superior e operários em 1999	6,7	2,7	4,7	7,6	4,8	12,0	8,7	6,0	5,4	1,9	2,7	4,1	2,9	5,8	7,0	7,4	4,0	1,6	1,4	1,6	3,3
Proporção entre quadros de nível superior e operários em 2018	9,5	9,8	13,0	12,4	14,4	14,3	13,3	10,4	12,3	7,6	9,2	7,7	5,2	9,4	10,8	11,1	8,8	4,4	3,4	3,8	7,1
Diferença entre 2018 e 1999	2,8	7,1	8,3	4,8	9,6	2,3	4,6	4,4	6,9	5,8	6,5	3,6	2,3	3,6	3,7	3,7	4,8	2,8	2,0	2,3	3,8

Fonte: Elaborada pela autora a partir de dados do INSEE.

Segundo Gravari-Barbas,⁸⁷ a inauguração do Centro Pompidou, seguida do centro comercial Les Halles, no final da década de 1970, inseriu o Marais num triângulo turístico – entre o Pompidou, a Place des Vosges e a catedral de Notre-Dame –, cuja atratividade foi acentuada pela dezena de museus instalados no bairro. E, nesse sentido, o objetivo do PSMV de tornar o Marais um bairro cultural e turístico atrativo foi plenamente atendido. Após mais de 50 anos de reconhecimento do *secteur sauvegardé*, a paisagem urbana do Marais segue seu curso entre preservação e transformação, assim como a própria cidade de Paris.

PARIS, UMA CAPITAL TURÍSTICA

Se atualmente o turismo tem sido muitas vezes questionado ou mesmo colocado em xeque como atividade prioritária em áreas reconhecidas como patrimônio cultural, entre as décadas de 1960 e 1970 o estímulo à atividade turística parecia ser a tábua de salvação para o patrimônio urbano, fornecendo uma fonte de recursos permanente que garantiria a viabilidade econômica e a sustentabilidade dos sítios históricos.

As Normas de Quito, resultado do encontro promovido pela Organização dos Estados Americanos (OEA) em 1967, “sobre conservação e utilização de monumentos e lugares de interesse histórico e artístico”, foi o primeiro documento internacional a enfatizar a importância do desenvolvimento econômico para a preservação do patrimônio cultural, focalizando o incentivo à atividade turística, mas mesmo antes disso os processos de patrimonialização estavam intimamente relacionados com a promoção do turismo nas áreas históricas.

Hoje, com nuances diversas, os sítios patrimoniais vivenciam os efeitos colaterais do enfoque dado à atividade turística em décadas anteriores. Em Paris, e especialmente no Marais, esse processo não foi diferente. O desenvolvimento do turismo como motor econômico foi um dos objetivos perseguidos pelo *plan de sauvegarde*, e o bairro assiste, nas últimas décadas, aos efeitos (positivos e negativos) dessa escolha.

Convém mais uma vez assinalar, contudo, que a atratividade turística do Marais não pode ser desconectada de toda a área central de Paris, uma das cidades que mais recebe turistas no mundo⁸⁸ e onde, desde o século XIX, o turismo representa uma fatia importante da sua economia e ajuda a forjar a sua paisagem urbana.⁸⁹

87. Gravari-Barbas, op. cit., p. 317.

88. *Avec 45 millions de touristes attendus en 2030, 54 millions en 2040 pour 36 millions aujourd'hui, Paris est l'une des premières, voire la première, destination mondiale.* [Com 45 milhões de turistas esperados em 2030, 54 milhões em 2040 para 36 na atualidade, Paris é um dos primeiros, talvez o primeiro, destino mundial.] (ATELIER PARISIEN D'URBANISME, 2020, p. 13, tradução nossa).

89. Gravari-Barbas e Jacquot (2016).

90. Musée Carnavalet nos antigos *hôtels* Carnavalet e Le Peletier; Musée de la Chasse e de la Nature nos antigos *hôtels particuliers* de Guénégaud e de Mongelas; Maison européenne de la photographie no antigo Hôtel Hénault de Cantobre; Musée des Archives Nationales no antigo Hôtel de Soubise; Musée national Picasso-Paris no antigo Hôtel Salé; Musée d'art et d'histoire du Judaïsme no hôtel de Saint-Aignan e Musée Cognacq-Jay no antigo Hôtel Donon.

A estratégia de estímulo ao turismo no Marais não estava inserida apenas no ideal de desenvolvimento econômico das áreas históricas através do incentivo à atividade turística, como tirou proveito do próprio contexto parisiense. Assim, a partir da década de 1960, dezenas de museus e centros culturais foram criados, ajudando a consolidar a “vocação cultural e turística” do bairro histórico e a alterar definitivamente a paisagem urbana anteriormente caracterizada por um bairro operário e popular.

No site oficial do Escritório de Turismo de Paris, são listados 17 museus no Marais, dos quais pelo menos sete⁹⁰ foram instalados nas antigas mansões particulares dos séculos XVII e XVIII, as quais motivaram a delimita o do *secteur sauvegardé*.

Comparado com outros setores parisienses, o Marais possui uma propor o sem equivalente de museus, centros culturais, galerias e oficinas de arte que atraíram uma série consumidores, visitantes e novos moradores, identificados com a “cultura criativa” do bairro. E, com eles, chegaram novos comércios, bares, restaurantes.

Importante notar, contudo, que a não ser pela alta concentra o de museus e espaços culturais, a gentrifica o turística e comercial do Marais pode ser comparada a diversos outros bairros da Cidade Luz, inclusive o vizinho – e historicamente muito conectado – Faubourg Saint-Antoine. Lembrando que, com exce o do 7^o *arrondissement*, nenhum outro bairro parisiense possui um *secteur sauvegardé* delimitado (Figuras 12 a 15).



Figuras 12 e 13 – Duas imagens representativas da gentrificação comercial do Marais, com antigos comércios locais (uma padaria e uma livraria) transformados em lojas de vestuário. Fotos: Maria Regina Weissheimer.



Figuras 14 e 15 – Antiga fábrica de bronze, atualmente ocupada por loja de roupas íntimas, e antigo pátio fabril, transformado em 2009 no *Lieu du Design* da Île de France, número 74 da rue du Faubourg Saint-Antoine. Fotos: Maria Regina Weissheimer.

91. Gravari-Barbas e Jacquot, op. cit.

92. *Atelier parisien d'urbanisme* (2020).

Na última década, o avanço das plataformas de locação temporária de imóveis por particulares, fortemente impulsionado pelo Airbnb, provocou uma nova transformação na relação das cidades com a indústria do turismo. Seus efeitos na vida local – como o aumento de preços dos aluguéis, alterações nos comércios das proximidades e toda a sorte de problemas de relacionamento com moradores – não podem ser negligenciados, e algumas das cidades mais atingidas, como Barcelona e Berlim, já assistiram a manifestações agressivas de parcela da população contra esses novos dispositivos e seus impactos no cotidiano.⁹¹

Paris é uma das capitais mundiais que mais se utiliza do Airbnb, e, ainda que existam outras plataformas (eram mais de 200 em 2020)⁹² e que esse seja apenas um dos aspectos do turismo, os dados disponíveis sobre o uso da ferramenta fornecem subsídios importantes para analisar a evolução da atividade turística e seu impacto nos lugares.

A página Inside Airbnb disponibiliza um conjunto de dados, atualizados regularmente, sobre os anúncios vinculados ao Airbnb e permite qualificar algumas informações, como: (1) “Tipo de hospedagem”, classificada em acomodação (casa ou apartamento) inteira, quarto inteiro e quarto compartilhado; (2) “Alta disponibilidade”, ou seja, acomodações que ficaram disponíveis para aluguel por mais de 120 dias em um ano. De acordo com a própria plataforma, “casas ou apartamentos inteiros altamente disponíveis para turistas durante todo o ano, provavelmente não têm o proprietário presente, podem ser ilegais e, mais importante, estão deslocando moradores”; (3) “Atividade recente e frequente”, sendo recente aquela em que os anúncios receberam comentários na plataforma nos últimos seis meses, e frequente aquela em que as hospedagens disponibilizadas ficaram alugadas por mais de 60 dias em um ano; (4) “Quantidade de anúncios por anfitrião”, com identificação daqueles que possuem mais de um anúncio (*multi-listing*) gerenciado pela mesma pessoa. Nesse caso, a plataforma adverte que “os anfitriões com várias listagens são mais propensos a administrar um negócio e podem fazê-lo sem licença ou pagamento de impostos”.

Em tese, os setores com mais acomodações altamente disponíveis seriam, ao menos em parte, coincidentes com as regiões em que se verifica maior incidência de domicílios vagos ou de uso ocasional. Contudo, nem todas as hospedagens com alta disponibilidade têm grande procura ou são efetivamente alugadas, e, nesse sentido, para verificação da intensidade de atividade turística potencializada pelo Airbnb, a informação é complementada pelo filtro de “atividade recente e frequente”.

Além disso, em geral, as áreas com maior atividade turística coincidem com aquelas que possuem uma proporção mais elevada de anfitriões *multi-listing*. Em janeiro de 2022, em Paris, 28% dos anúncios disponíveis no Airbnb correspondiam a anfitriões *multi-listing*, dos quais 63% eram de hospedagens com alta disponibilidade.

O cruzamento dos filtros “alta disponibilidade” e “atividade recente e frequente” permite identificar os lugares com maior frequência de turistas que utilizam a plataforma Airbnb para aluguel de hospedagem, nos quais, portanto, a atividade turística seria mais acentuada.

Em 2015, Paris foi declarada “capital mundial do Airbnb”.⁹³ No entanto, percebe-se, na capital francesa, um fenômeno diverso de outras grandes cidades com forte apelo turístico, como Nova Iorque, Londres, Roma ou Rio de Janeiro. A primeira distinção é quanto à proporção de acomodações inteiramente disponibilizadas. Em Paris, mais de 80% dos anúncios são de casas ou apartamentos

totalmente disponíveis para locação, percentual que não encontra equivalente nas outras cidades mencionadas. Essa característica se associa, certamente, ao tamanho reduzido dos domicílios da capital francesa, onde mais da metade do total de residências possuem apenas um ou dois cômodos⁹⁴ e os apartamentos contavam, em 2016, com uma superfície média de 46 metros quadrados, de acordo com a plataforma Base Bien.

Outra característica, possivelmente derivada das regulamentações impostas pela prefeitura às plataformas de locação temporária ou, ao menos, impactada por estas, é a baixa proporção entre o total de anúncios e a quantidade de acomodações altamente disponíveis. Em janeiro de 2022, a Cidade Luz possuía 49,2 mil anúncios na plataforma, cerca de 15 mil a menos do que em julho de 2020, baixa creditada ao impacto da pandemia de covid-19 e aliada ao estabelecimento de novas regras em meados de 2021. Contudo, apenas um terço (33%) referia-se a anúncios de acomodações altamente disponíveis (ou seja, alugadas por mais de 120 dias por ano) e cerca de um quinto a atividades recentes e frequentes (que efetivamente ficaram alugadas por mais de 60 dias por ano e que receberam comentários nos últimos seis meses).

Nesse sentido, Londres é a cidade que mais se aproxima do quadro parisiense, com a diferença de que a capital britânica registrava, em dezembro de 2021, 66,5 mil anúncios (17,2 mil a mais do que Paris), dos quais 35% eram acomodações altamente disponíveis e apenas 15% de atividades recentes e frequentes (o que equivale a 23,2 mil locações e, portanto, 6,7 mil a mais do que em Paris).

Em Roma, dos 24,7 mil anúncios cadastrados, 79% eram classificados como de alta disponibilidade e 30% eram de atividade recente e frequente. Já Nova Iorque contabilizava, no mesmo período, 39,2 mil anúncios cadastrados na plataforma, sendo que mais da metade (55%) era de alta disponibilidade e 36% de atividade recente e frequente. Já no Rio de Janeiro eram 24,9 mil anúncios, dos quais 71% com alta disponibilidade e apenas 16% com atividade recente e frequente.

Em números absolutos, em dezembro de 2021, Paris registrou 5944 anúncios do Airbnb com atividades recentes e frequentes, quase a metade de Nova Iorque (onde esse total foi de 11.067) e menos do que em Londres e Roma (Figura 16).

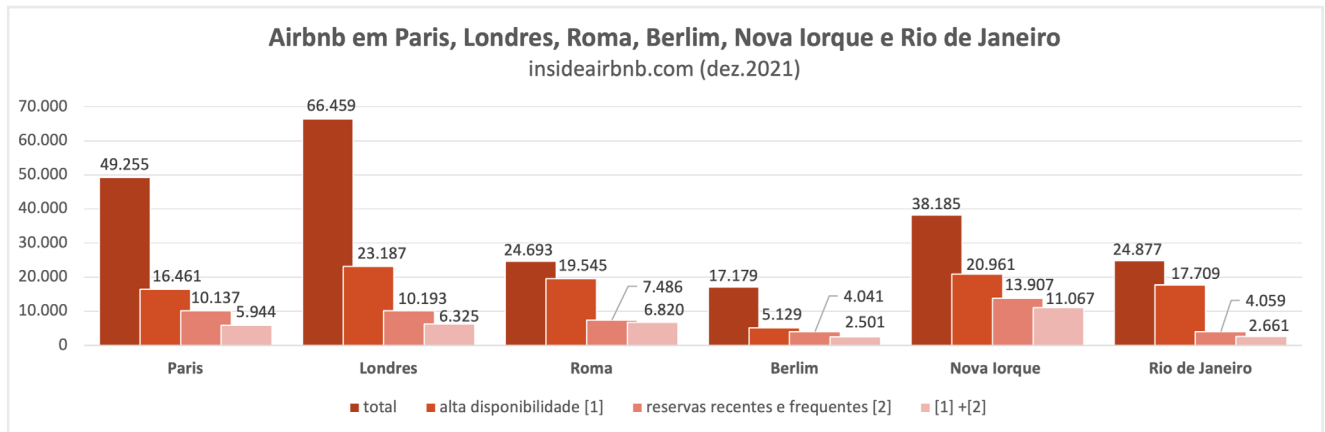


Figura 16 – Total de anúncios do Airbnb em Paris, Londres, Roma, Berlim, Nova Iorque e Rio de Janeiro. Elaborado pela autora (2022).

É relevante, contudo, analisar a distribuição espacial dos anúncios e suas classificações. Roma, por exemplo, apresenta uma elevada concentração de anúncios na área denominada centro histórico (Figura 17), que reúne mais da metade (55%) do total de anúncios, caracterizando-se como uma zona fortemente impactada pelo turismo. Já Paris apresenta maior dispersão de anúncios, e as áreas mais procuradas por usuários do Airbnb (Bourse, Elysée, Hôtel de Ville, Ópera, Palais-Bourbon, Panthéon, Passy e Temple), isto é, com maior concentração de acomodações com alta disponibilidade e frequentemente utilizadas, reuniam cerca de um terço (33%) do total de anúncios cadastrados, os demais estando distribuídos pelos bairros mais periféricos.

Já no Rio de Janeiro, verifica-se uma realidade totalmente oposta em relação ao centro histórico, onde os anúncios e a maior demanda pelo Airbnb concentram-se fora do núcleo antigo, atestando o fraco desempenho da atividade turística e residencial na zona central em comparação à zona sul, especialmente Ipanema e Copacabana.

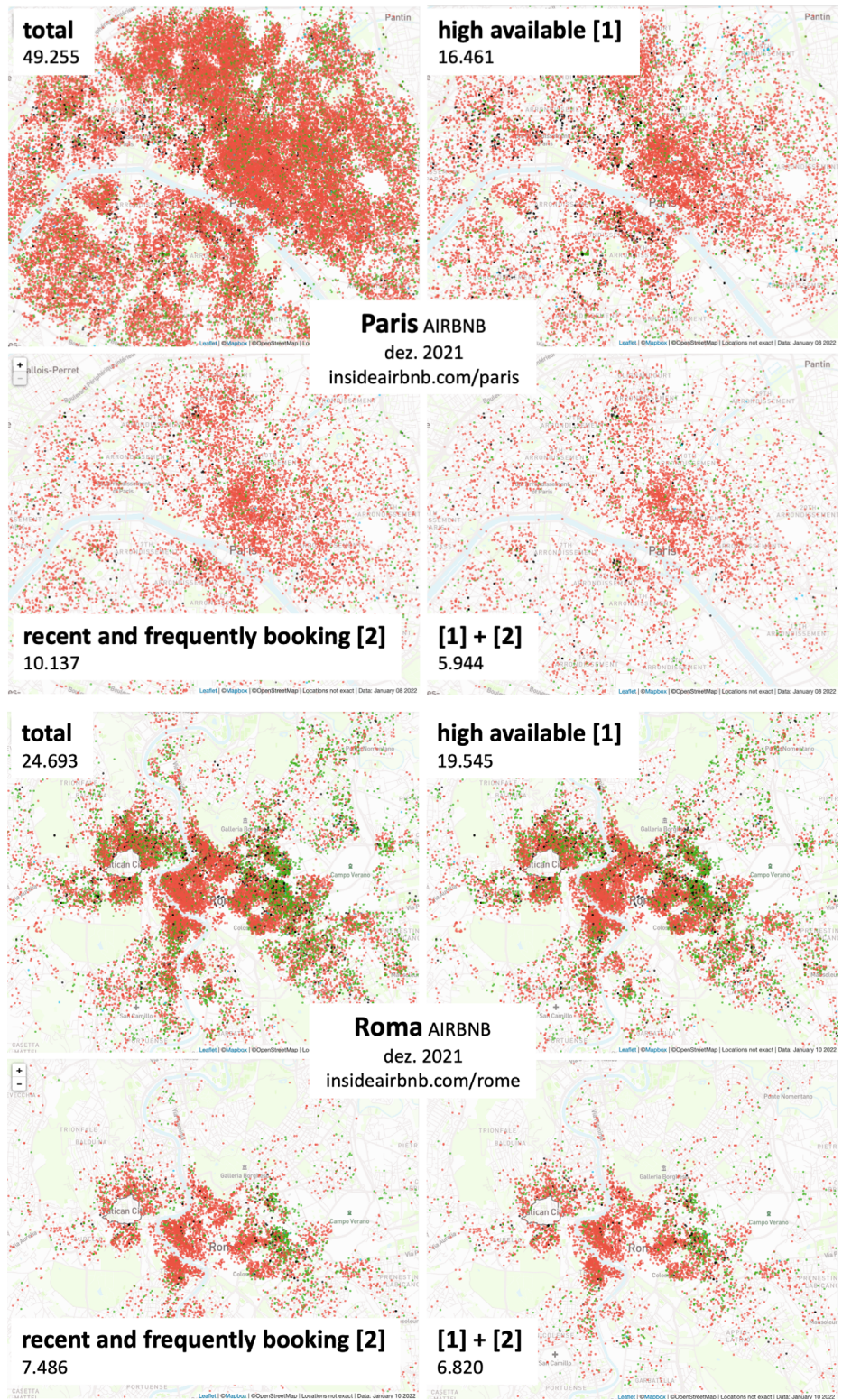


Figura 17 – Distribuição dos anúncios do Airbnb em Paris e Roma, em dezembro de 2021. Fonte: Elaborado a partir de Inside Airbnb.

Sendo um dos bairros mais visitados de Paris, era esperado que o Marais também sofresse com as transformações do contexto habitacional desencadeadas pelo Airbnb. Já existem alguns estudos⁹⁵ e relatos que apontam as consequências da disseminação do uso da plataforma no cenário turístico de Paris e do Marais, fenômeno concomitante a uma nova potencialização do turismo de massa, beneficiada, por exemplo, pela operacionalização das companhias aéreas de baixo custo.

J'habite là depuis plus de vingt ans et n'ai vu que deux changements importants : le développement d'espaces d'exposition (soit commerce, soit galeries plus ou moins liées à Beaubourg et à l'hôtel Salé) dans des espaces qui avaient été artisanaux ou industriels et qui restaient sous occupés et très récemment (dans les cinq dernières années), la disparition de toute une partie de la population modeste dont les petits logements ont été transformés par leurs propriétaires pour louer sur Airbnb. Je ne sais pas si ça a été chiffré, mais c'est visible, même si ralenti par la COVID.⁹⁶

95. Atelier parisien d'urbanisme (2020) e Gravari-Barbas e Guinand (2017).

96. "Eu moro lá há vinte anos e vi duas mudanças importantes: o desenvolvimento de espaços de exposição (seja comércio, seja galerias mais ou menos ligadas ao Beaubourg e ao hotel Salé) em espaços que tinham sido artesanais ou industriais e que ficaram subocupados e bem recentemente (nos cinco últimos anos), o desaparecimento de toda uma parte da população modesta cujas pequenas residências foram transformadas pelos seus proprietários para alugar no Airbnb. Não sei se isso foi contabilizado, mas é visível, mesmo se atenuado pela covid." (BOURDIN, 2022, tradução nossa).

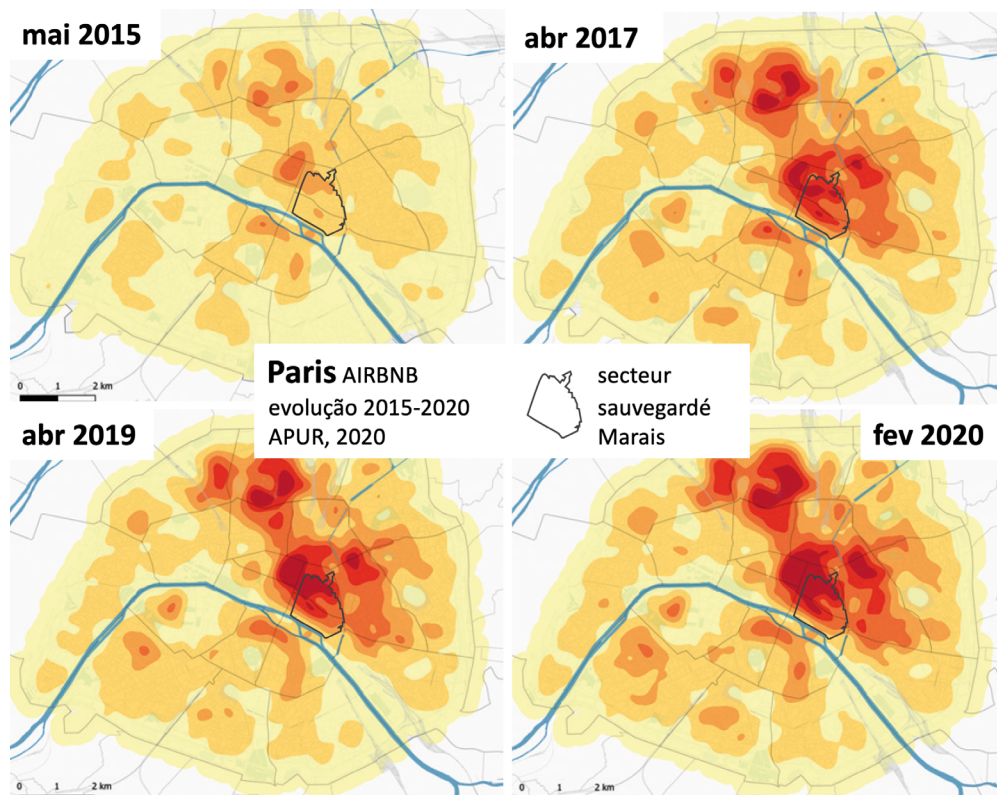
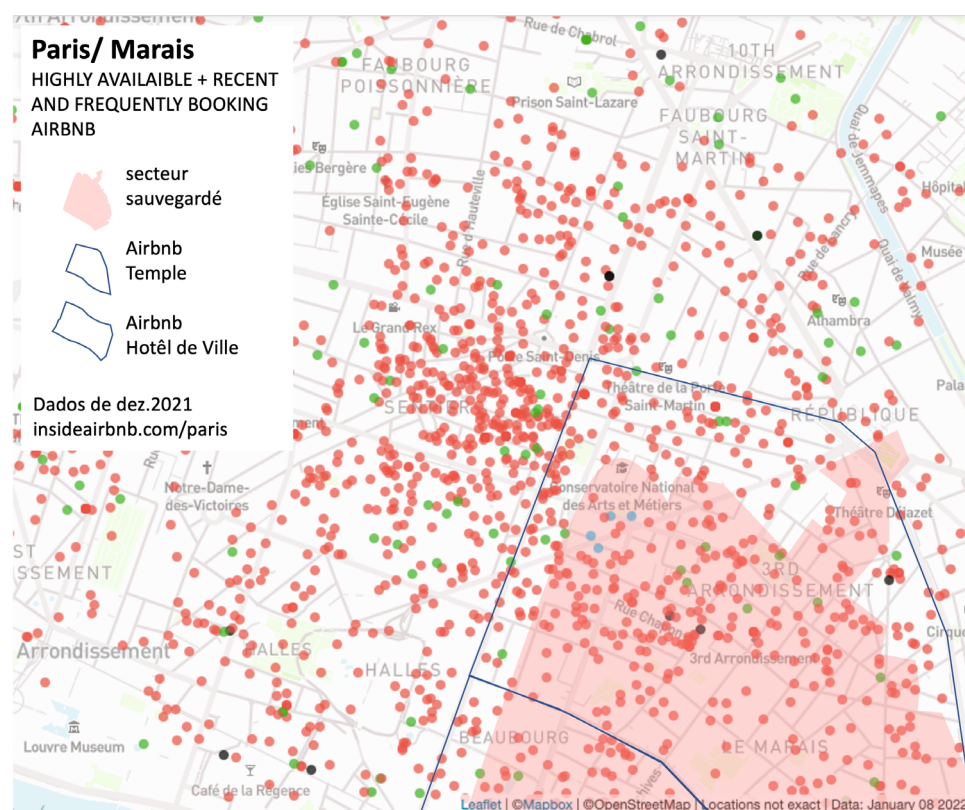
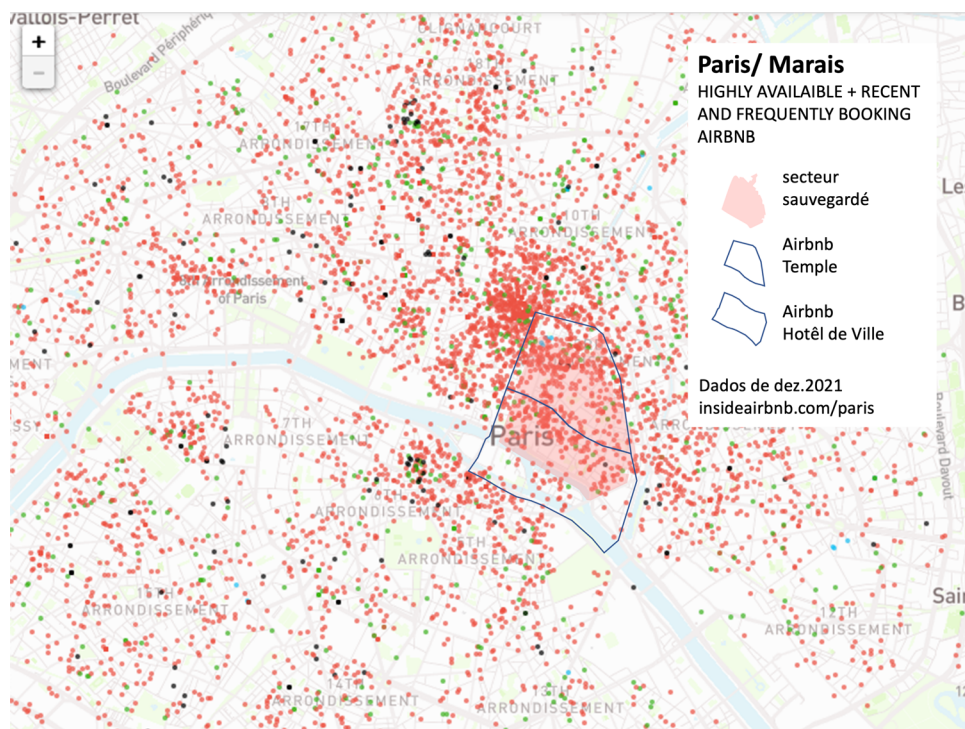


Figura 18 – Evolução e localização dos anúncios do Airbnb em Paris, entre 2015 e 2020. Fonte: Elaborado a partir de Atelier parisien d'urbanisme (2020).

Tentando minimizar os efeitos nocivos desse cenário, algumas das cidades especialmente tocadas pelos impactos do Airbnb, como Paris, passaram a adotar novas regulamentações para o setor de aluguéis temporários. Na capital francesa, esse processo ocorreu entre 2017 e meados de 2021, quando uma série de novas regras entrou em vigor, fator que, juntamente com a crise desencadeada pela pandemia do covid-19, reduziu significativamente o total de anúncios ativos em relação a períodos anteriores.⁹⁷

Mais uma vez, o que se observa é que o Marais, estando inscrito dentre as áreas centrais mais conhecidas e visitadas de Paris, é um dos principais pontos de atração de usuários da plataforma Airbnb, ainda que não seja seu epicentro (Figuras 17 a 20). Em dezembro de 2021, a concentração de anúncios altamente disponíveis e frequentemente alugados também variava entre os distintos setores do bairro.



Figuras 19 e 20 – Distribuição dos anúncios Airbnb altamente disponíveis e com aluguéis recentes e frequentes, em dezembro de 2021, nos bairros centrais de Paris e no Marais. Elaborado pela autora (2022).

98. “Mas a dupla origem do Marais – o norte artesanal entorno do conjunto do Temple, o sul aristocrático ao redor das mansões reais – deixou traços tão profundos que é como um abuso de linguagem recobrir tudo com o mesmo nome. Considerando tudo isso, o bairro, ainda que date quase inteiramente da mesma e breve época, comporta tantos particularismos regionais que só pode ser lido como um arquipélago.” (HAZAN, 2004, p. 93, tradução nossa).

99. “Pessoalmente eu descrevo frequentemente o Marais atual como um “parque temático”: o tema judeu na rue des Rosiers, o tema gay na rue des Archives e arredores, o tema burguesia cultural de esquerda na Place des Vosges (especialmente com o Jack Lang), o tema vila “bobo” na vila St. Paul e no entorno da rue de Bretagne, o tema comércio para passeio dos parisienses no domingo na rue de Francs Bourgeois, e o tema venda de roupas à quilo para os adolescentes de bairros chiques mas também da periferia no meu pequeno pedaço da rue de Verrerie.” (BOURDIN, 2022, tradução nossa).

100. Processo que também está sendo denominado *botton-up touristification* (FREYTAG; BAUDER, 2018).

MARAIS, UM BAIRRO DIVERSO E EM TRANSFORMAÇÃO, NUMA CAPITAL PATRIMONIALIZADA, GENTRIFICADA E TURÍSTICA

Mais la double origine du Marais – le nord artisanal autour de l’enclos du Temple, le sud aristocratique autour des hôtels royaux – a laissé de si profondes traces qu’il a comme un abus de langage à tout recouvrir du même nom. Tout compte fait, le quartier, bien qu’il date presque entièrement de la même et brève époque, comporte tant de particularismes régionaux qu’il ne peut se lire que comme un archipel.⁹⁸

Personnellement je décris souvent le Marais actuel comme un parc à thème : le thème juif rue des Rosiers, le thème gay rue des archives et autour, le thème bourgeoisie culturelle de gauche place des Vosges (notamment avec Jack Lang), le thème village Bobo au village St Paul et autour de la rue de Bretagne, le thème magasin pour la promenade des parisiens le Dimanche rue de Francs Bourgeois, et le thème vente de vêtements au kilo aux adolescents des quartiers chics, mais aussi de banlieue dans mon petit morceau de rue de la Verrerie.⁹⁹

Os dados do INSEE de 2006, 2012 e 2018 demonstram que as transformações do bairro continuam, com índices de vacância residencial ainda significativos em 2018 (9,2% no 3º *arrondissement* e 8,7% no 4º), embora menores ou iguais aos dos *arrondissements* 1, 2, 8, 10, 11, 14, 17 e 18 (Figura 21). Entre 2006 e 2018, o 4º *arrondissement* experimentou uma mudança de perfil residencial, com aumento de 4,8% de residências secundárias e perda de 2,4% de residências principais (Figuras 24 e 25), possível resultado da forte atração turística exercida pelo bairro e pelo fenômeno das locações temporárias de imóveis mobiliados, como produzido pela plataforma Airbnb.¹⁰⁰

Contudo, convém observar que, mesmo os efeitos colaterais do Airbnb não são tão intensos em Paris quanto em outras capitais, como Roma, onde existe uma altíssima concentração de anúncios ativos e frequentemente procurados no centro histórico. Além disso, outros setores da própria capital francesa apresentam maior concentração de anúncios do que o Marais.

Além disso, entre 2006 e 2018, outros bairros sofreram alterações mais drásticas no seu parque habitacional, como o 1º, 2º, 6º, 7º, 8º e 9º *arrondissements*, que ganharam 9,7%, 9,5%, 10,1%, 11%, 9,4% e 6,6% residências secundárias e ocasionais no mesmo período, sendo que o 7º e o 8º *arrondissements* perderam, ao mesmo tempo, 10% e 9,6% de suas residências principais.

Já a vacância residencial diminuiu em quase todos os bairros parisienses no mesmo intervalo de tempo (Figura 22), com exceção dos *arrondissements* 10, 11, 13, 14, 15 e 19, marcando uma tendência de incremento de residências secundárias ou ocasionais nos bairros mais centrais ou na “Paris histórica”.

É importante notar também que, embora sendo um dos polos de atração turística, o Marais não computava, em 2018, nem os maiores índices de vacância residencial nem as maiores proporções de residências secundárias e ocasionais dentre os bairros parisienses, especialmente da zona central (Figura 23).

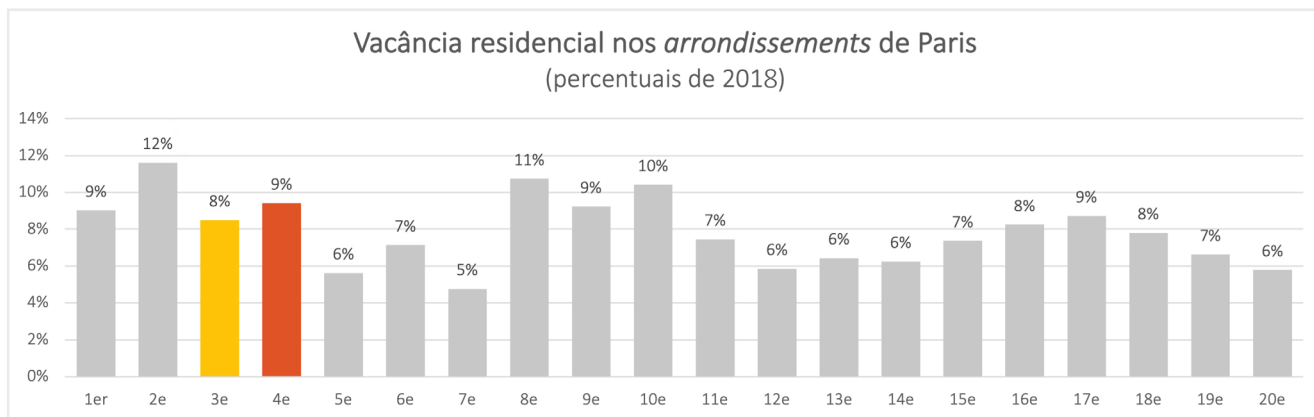


Figura 21 – Vacância residencial nos arrondissements de Paris, conforme dados do INSEE de 2018. Elaborado pela autora (2022).

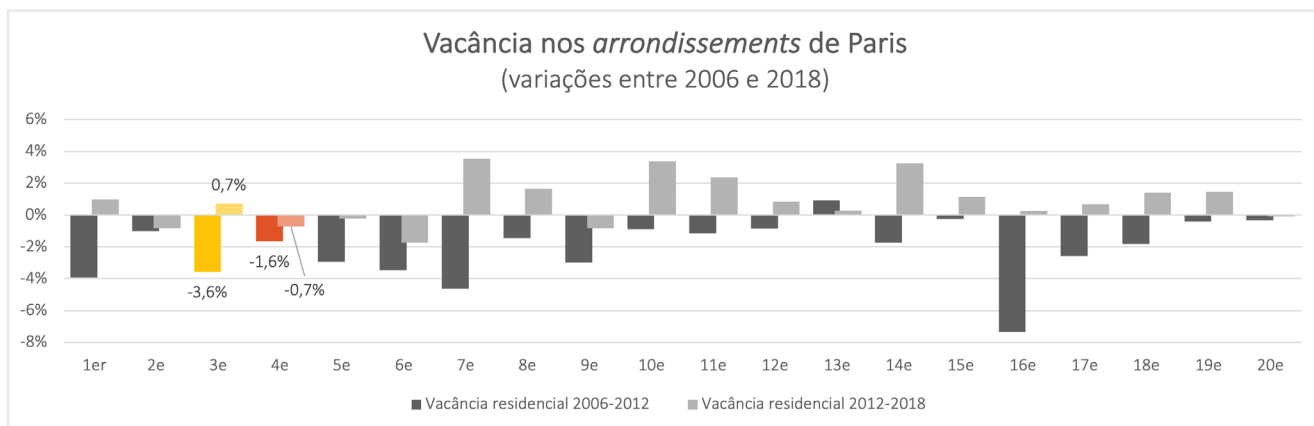


Figura 22 – Evolução da vacância residencial nos arrondissements de Paris, conforme dados do INSEE de 2006, 2012 e 2018. Elaborado pela autora (2022).



Figura 23 – Residências secundárias e ocasionais nos *arrondissements* de Paris, conforme dados do INSEE de 2018. Elaborado pela autora (2022).

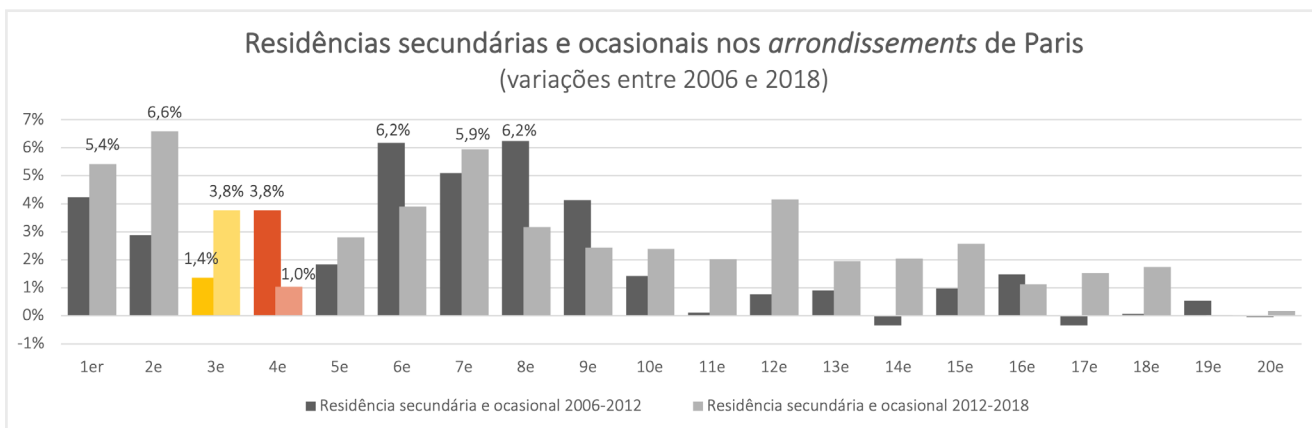


Figura 24 – Evolução das residências secundárias e ocasionais nos *arrondissements* de Paris, conforme dados do INSEE de 2006, 2012 e 2018. Elaborado pela autora (2022).

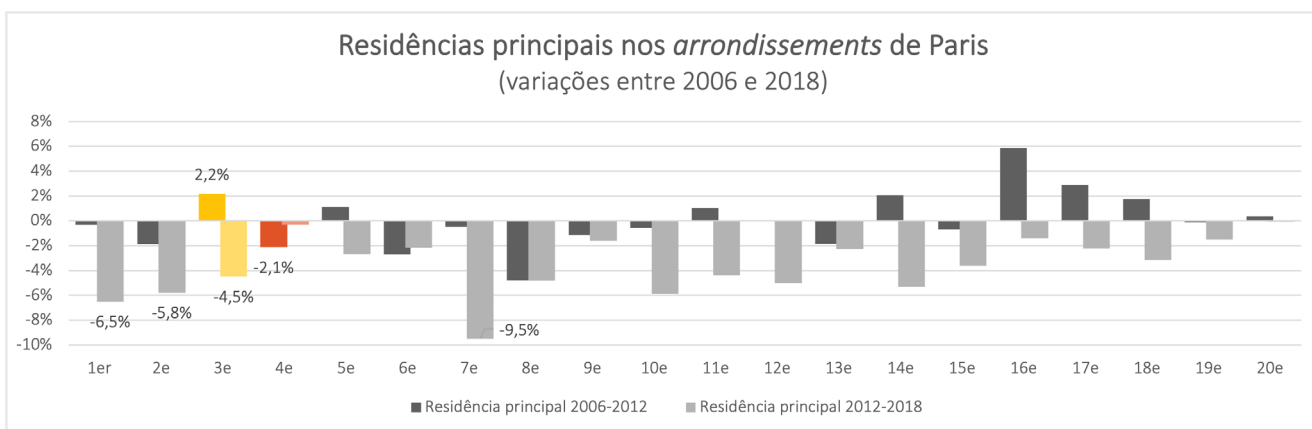


Figura 25 – Evolução das residências principais nos *arrondissements* de Paris, conforme dados do INSEE de 2006, 2012 e 2018. Elaborado pela autora (2022).

Apesar das muitas transformações econômicas e sociais sofridas pelo Marais nos últimos 50 anos, o relatório produzido pelo INSEE em 2017¹⁰¹ classificou uma porção considerável do bairro como “território de diversidade social” (Figura 26), ao lado de manchas caracterizadas como “território de classe alta” e “território de executivos no estoque de aluguel privado”.

101. Institut national de la statistique et des études économiques (2017).

Comparado com os demais bairros parisienses (Figura 27), especialmente com aqueles da área central, os dados sobre a ocupação da população também não demonstram que o Marais seja exceção, sendo que a fatia mais expressiva é de moradores que ocupam cargos e profissões intelectuais superiores (36,4% da população do 3° *arrondissement* e 32,7% do 4° *arrondissement*), que são geralmente aquelas com maior poder aquisitivo. Apenas os bairros mais periféricos (18°, 19° e 20° *arrondissements*) apresentam um percentual menor de moradores com profissões superiores na composição dos residentes, os demais seguem um padrão muito similar ao do Marais.

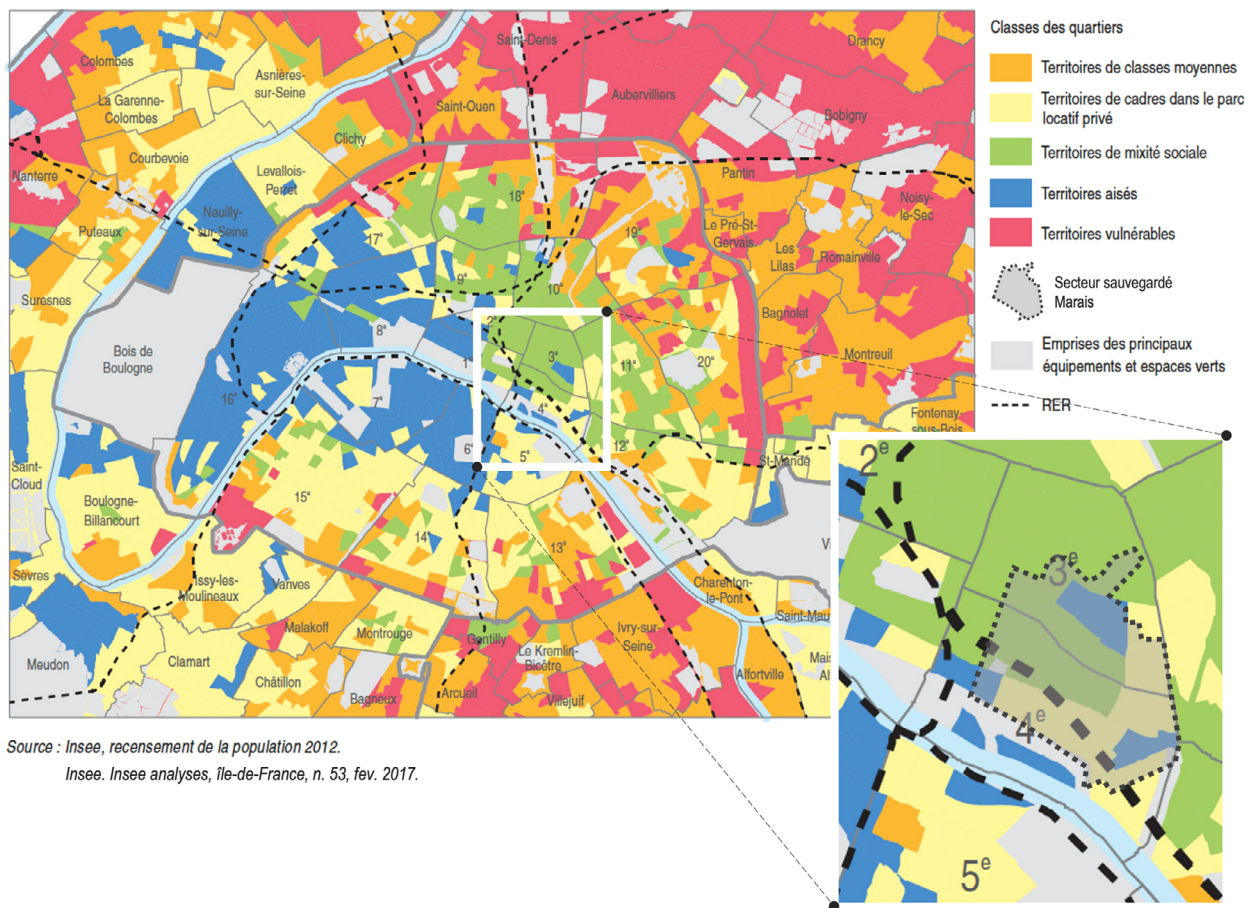


Figura 26 – Distribuição social de Paris, segundo mapa produzido pelo INSEE em 2017. Elaborado pela autora (2022).

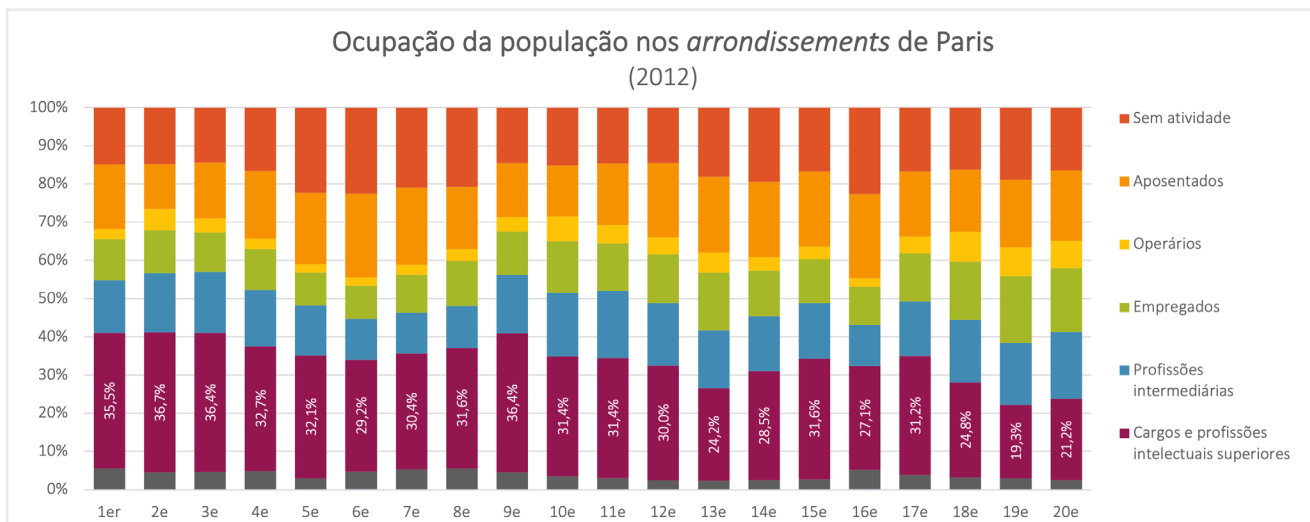


Figura 27 – Ocupação da população nos bairros de Paris, segundo dados do INSEE de 2012. Elaborado pela autora (2022).

A análise de dados estatísticos históricos, conjugada com a contextualização do Marais no âmbito do processo de urbanização e transformações demográficas de Paris ao longo do século XX e das primeiras décadas do século XXI, possibilita avaliar em perspectiva as transformações sofridas pelo bairro nos últimos 50 anos e, notadamente, a partir da sua classificação como *secteur sauvegardé*. Uma avaliação apurada permite, no mínimo, questionar as afirmações mais acusatórias que colocam patrimonialização e gentrificação em relação direta de causa e efeito.

As drásticas perdas populacionais do bairro têm sua origem ainda em meados do século XIX, muito antes da criação da lei Malraux, e se inserem dentro de um processo de reestruturação e reequilíbrio das densidades demográficas de todos os bairros da capital francesa.

As alterações socioeconômicas e profissionais na composição populacional também são similares a outros bairros parisienses, notadamente aqueles da região central. Até os anos 1950, o Marais – sobretudo o 3º *arrondissement* – figurava entre os quatro bairros com maior quantidade de operários em relação ao número de categorias profissionais de nível superior, contabilizando mais do que 10 operários para cada cargo superior. Essa proporção se inverteu em toda Paris ao longo das décadas de 1970 e 1980, e em 2018, no mínimo nove bairros parisienses contabilizaram ao menos 10 habitantes que ocupavam cargos superiores para cada operário. Dentre os quatro bairros caracteristicamente operários até os anos 1950 já mencionados, o 11º *arrondissement* é o que mais se aproxima da situação do 3º *arrondissement* e, no entanto, não possui nenhum *secteur sauvegardé*.

Apesar do forte apelo turístico da região, a proporção de residências secundárias ou ocasionais no Marais não é a mais alta dentre os bairros da capital, sendo que outros *arrondissements*, como o 1º, 6º, 7º e 8º, não apenas apresentam maiores índices como ganharam mais residências ocasionais e secundárias entre 2006 e 2018, sendo que apenas o 7º *arrondissement* possui um *secteur sauvegardé*.

Também a valorização imobiliária do Marais acompanhou a tendência parisiense e, embora o incremento no valor do metro quadrado do bairro tenha sido expressivo desde os anos 1990, a variação verificada não foge ao padrão dos demais bairros da área central.

É notável, contudo, o esforço de compatibilização das prescrições do PSMV com as transformações urbanas sofridas pelo bairro e com a própria evolução do conceito de patrimônio urbano.

Desde a primeira versão do PSMV, de 1965, foram intensas as críticas à visão inicial, essencialmente atrelada aos aspectos formais da arquitetura dos séculos XVII e XVIII, e a uma leitura pretensamente homogênea do bairro, em detrimento de outros elementos constituintes da paisagem urbana do Marais. Foram especialmente duras as críticas às curetagens que previam a demolição de construções no coração dos quarteirões, que, na maior parte dos casos, sustentavam as atividades industriais e comerciais típicas do Marais. A exclusão dessas áreas acarretaria o encerramento de determinadas atividades e a perda de empregos, sendo um constante ponto de discordância entre os diversos agentes envolvidos com o *plan de sauvegarde*. A essas transformações estava intimamente vinculada a preocupação com a possibilidade de manutenção dos residentes – embora, como visto, um dos desafios foi justamente conjugar a necessidade de desdensificação da região com a hipótese de permanência de, ao menos, uma parte da sua população.

A versão do PSMV aprovada em 1996 conjugava o interesse pela preservação e melhoria do estado de conservação do patrimônio construído com a preocupação pela manutenção dos residentes e das atividades econômicas tradicionais da região. No início dos anos 2000, a premência da revisão do plano de urbanismo de Paris motivou uma nova atualização do *plan de sauvegarde* do Marais, para a qual o *Atelier parisien d'urbanisme* desenvolveu um relatório de análise intitulado *PMSV du Marais. Difficultés de gestion et d'application : améliorations et modernisations nécessaires* [PMSV do Marais. Dificuldades de gestão e de aplicação: melhoramentos e modernizações necessárias].¹⁰²

Ainda que o PSMV do Marais tenha levado mais de 30 anos para ser finalmente aprovado em 1996, as ações de reabilitação urbana decorrentes do reconhecimento do *secteur sauvegardé* foram iniciadas ainda na década de 1960. Assim, o estudo considerou o ano de 1964 como o ponto de partida para a análise das ações realizadas no bairro.

Na análise, que tomou como referência quatro quarteirões modelo (dois no 3º *arrondissement* e dois no 4º), constatou-se que foram raras as demolições prescritas pelo PSMV executadas a partir de 1996. Já as construções localizadas nos pátios internos de mansões dos séculos XVII e XVIII haviam sido demolidas antes de 1996, ou seja, antes da aprovação final do *plan de sauvegarde*, no momento da restauração desses edifícios que, na maioria dos casos, foram destinados a usos institucionais e culturais (Figuras 28 e 29).



Figura 28 – Vista externa a partir do jardim do antigo hotel Salé, hoje museu Pablo Picasso, nos anos 1950. Fonte: Atelier parisien d’urbanisme (2004, p. 25).



Figura 29 – O edifício depois da restauração realizada na década de 1970. Foto: Maria Regina Weissheimer.

Mas, além das demolições, a versão do plano de 1996 prescreveu também uma categoria de proteção de determinadas edificações em razão das atividades que abrigavam,¹⁰³ classificação que se sobrepõe à demolição: ou seja, uma construção pode ter sua demolição prescrita, mas essa não será executada se, no mesmo local, for desempenhada uma atividade protegida. Essa medida, prevista desde os estudos para a revisão do plano realizados entre 1978 e 1981,¹⁰⁴ permitiu (e até incentivou) a permanência de atividades tradicionais, embora grande parte das pequenas indústrias tenha abandonado o bairro na década anterior, sendo que nos bairros analisados pelo estudo de 2003, a maioria dessas edificações foi mantida.

Para os responsáveis pelo relatório, o *plan de sauvegarde* – ou mesmo o próprio reconhecimento do bairro como *secteur sauvegardé* – desempenhou um papel limitado no processo de transformação econômica do Marais, e muitas das atividades industriais e comerciais tradicionais foram confrontadas com as evoluções econômicas próprias do seu ramo, mais do que afetadas pelas prescrições demolitórias do PSMV. Essa conclusão vai ao encontro com o que demonstra a análise dos dados empíricos do Marais, comparados com os demais bairros parisienses. Não obstante, além das proteções de uso previstas no plano de 1996,

103. Mecanismo geralmente considerado inconcebível no Brasil, a “proteção do uso” demonstrou, no caso parisiense, não apenas ser totalmente aplicável como de extrema relevância para a preservação do caráter tradicional do bairro.

104. « En 1978, la ville de Paris a affirmé sa volonté d’assurer un meilleur maintien des activités artisanales et industrielles que ne le prévoyait le plan. » [Em 1978, a cidade de Paris afirmou sua vontade de assegurar uma melhor manutenção das atividades artesanais e industriais que o plano não previa.] (DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES, op. cit., p. 9, tradução nossa).

105. *Ibid.*, p. 44.

106. “O Marais mudou profundamente. Seus habitantes não são mais os mesmos, suas atividades econômicas, seus comércios também. Ele está agora “enfeitado”, na moda, chique, dinâmico, inscrito nos guias turísticos e, por isso, muito visitado. E se ele permanece um dos bairros mais densos em número de habitantes por metro quadrado, sua população, de categoria social mais alta, rejuvenesce e o número de crianças aumenta. [...] As atividades econômicas também mudaram, mesmo que as atividades tradicionais permaneçam no norte do Marais. O comércio varejista prosperou, o comércio atacadista permaneceu estável. As atividades tradicionais, têxteis, de artigos de couro... diminuíram em benefício de novas atividades, empresas de consultoria e suporte, marketing, informática, arquitetura e design... e galerias de arte. O número de empregos baixou como no conjunto dos bairros centrais.” (ATELIER PARISIEN D'URBANISME, 2004, p. 61, tradução nossa).

as ordenações em favor da demolição nos núcleos de quarteirões frearam a especulação imobiliária e a transformação desses lugares em novas residências, um efeito inesperado da aplicação do *plan de sauvegarde*.¹⁰⁵

É fato que o Marais atual é muito diferente daquele do início do século XX ou dos anos 1960. Além disso, o *plan de sauvegarde* não teve o condão – e nem o objetivo, ao menos nas suas primeiras versões – de evitar a gentrificação do bairro; pelo contrário, ao conduzir à reabilitação de dezenas (talvez centenas) de edificações antigas e acentuar sua atratividade turística e cultural, pode ter acelerado o processo de transformação socioeconômica local. Esse processo, no entanto, não ocorreu de forma homogênea em todo o bairro, o que é atestado pela comparação dos diversos dados estatísticos do 3º e do 4º *arrondissements*. Além disso, foi um processo longo, largamente debatido, revisitado e acompanhou tendências similares já mencionadas em toda a região central de Paris. Ao final, substituiu uma dinâmica urbana e uma base econômica por outras, refletindo, em geral, não apenas as transformações da capital francesa, mas da própria sociedade ao longo de 50 anos.

Le Marais a changé en profondeur. Ses habitants ne sont plus les mêmes, ses activités économiques, ses commerces aussi. Il est désormais « retapé », branché, chic, dynamique, inscrit dans les guides touristiques et de ce fait très visité. Et s'il reste un des quartiers les plus denses en nombre d'habitants au mètre carré, sa population, de catégorie sociale plus aisée, rajeunit et le nombre d'enfants augmente. [...] Les activités économiques ont également changé bien que des activités traditionnelles demeurent dans le nord du Marais. Le commerce de détail a prospéré, le commerce de gros est resté stable. Les activités traditionnelles, textile, maroquinerie... ont diminué au profit des nouveaux métiers, entreprises de conseil et d'assistance, marketing, informatique, architecture et design... et galeries d'art. Le nombre d'emplois a baissé comme dans l'ensemble des quartiers centraux.¹⁰⁶

Pode-se afirmar que, após 50 anos, os objetivos iniciais do *plan de sauvegarde* do Marais foram alcançados: preservação do acervo arquitetônico e melhoria das condições gerais de vida da população através da reabilitação do parque habitacional e da redução da densidade populacional do bairro. No entanto, não sem efeitos colaterais.

Mas, ao longo dos 30 anos de discussão da primeira versão do plano e mais de 50 anos após o reconhecimento do bairro como *secteur sauvegardé*, também a noção de patrimônio urbano evoluiu e a nova versão do *plan de sauvegarde*, aprovada em 2013, foi acompanhada de novos desafios para a preservação urbana do Marais, incluindo o alargamento das ações de reabilitação para a arquitetura dos séculos XIX e XX, anteriormente negligenciada, de promoção

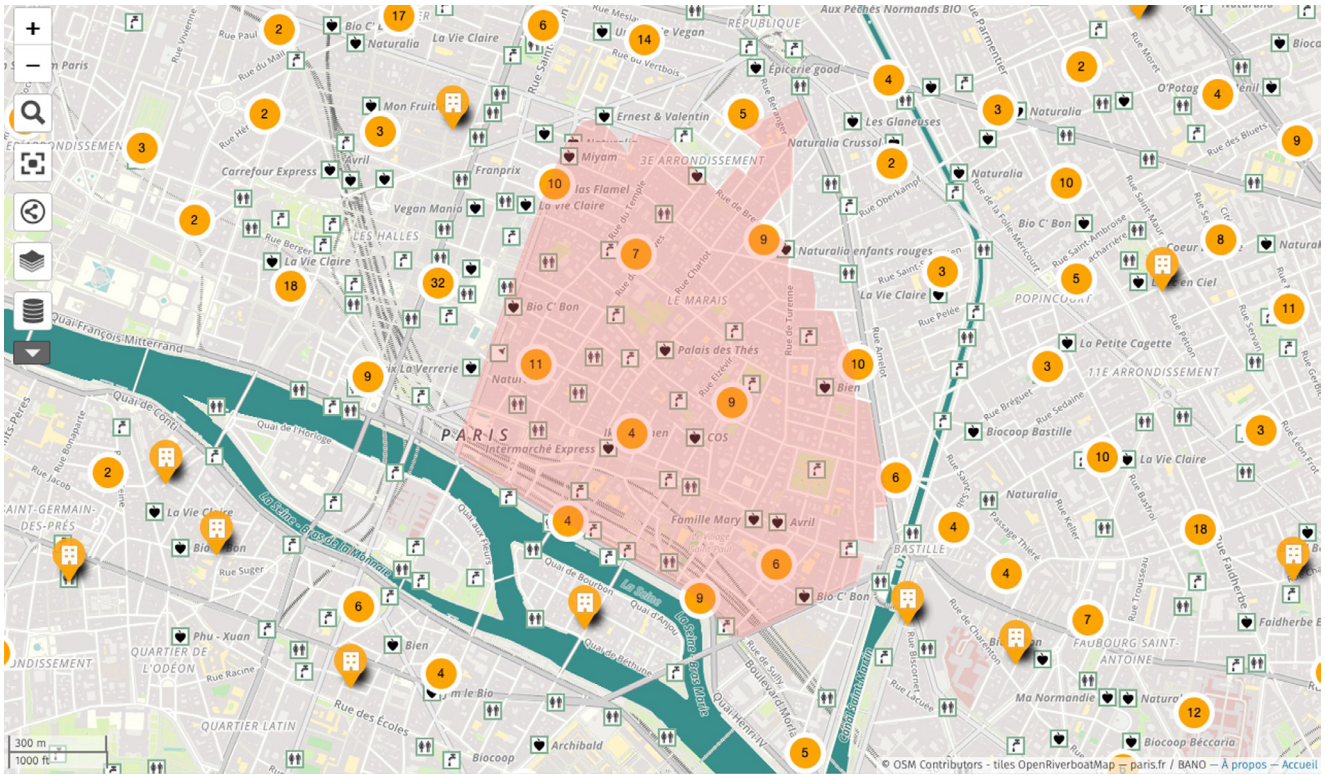
da diversidade social e de valorização das atividades tradicionais que ainda subsistem, apesar das mudanças ocorridas nas últimas décadas (Figuras 30 e 31).

No plano habitacional, uma série de novas unidades de habitação social foi lançada a partir dos anos 2000 (Figura 32), no âmbito da política municipal que pretende manter um relativo equilíbrio social nos bairros parisienses – essa alicerçada em uma ampla estratégia nacional, instituída pela lei de 13 de dezembro de 2000, denominada *Loi solidarité et renouvellement urbain* [Lei da Solidariedade e da Renovação Urbana] (SRU).

Embora não isento de críticas,¹⁰⁷ o objetivo de promoção da diversidade social através da construção de habitação social nos bairros centrais enobrecidos foi igualmente integrado ao *plan de sauvegarde* do Marais, marcando, mais uma vez, o caráter dinâmico das diretrizes e preservação do bairro histórico e a necessidade de incorporação das noções de preservação perante os desafios atuais das cidades.



Figuras 30 e 31 – Antiga estrutura fabril do século XIX, restaurada para abrigar a loja Uniqlo, e o pátio interno do antigo convento de Minimes, transformado em habitação de baixa renda. Fotos: Maria Regina Weissheimer.



Carte des logements sociaux financés par la Ville de Paris par [quest](#) – À propos | Visualiser les données

Figura 32 – Mapa das habitações sociais financiadas pela cidade de Paris, com destaque para o bairro do Marais. Fonte: Carte ... (2015).

A experiência do Marais demonstra tanto o imperativo, cada vez mais premente, de aliar a preservação ao planejamento urbano, como a necessidade de permanente avaliação e atualização das abordagens e dos instrumentos de preservação do patrimônio urbano, sem negligenciar as transformações das cidades e as mudanças de comportamento da sociedade. Não existe receita nem modelo ideal, já que os contextos, os pontos de partida e os resultados podem (e devem) ser diversos. Insistir numa abordagem baseada essencialmente no formalismo estético, na escala arquitetônica e numa noção idealizada de paisagem urbana homogênea implicaria não apenas negligenciar a complexidade dos valores urbanos a serem preservados, como desprender a ação da preservação da realidade em que está inserida.

Contudo, dentre as conclusões do relatório da APUR feito para o Marais, estão também os limites da plena aplicação do próprio *plan de sauvegarde* – e, portanto, das suas consequências –, à medida que diversas prescrições necessitam, além da atuação do poder público através de ações de reabilitação urbana ou restauração de imóveis, da atuação proativa dos seus usuários, notavelmente da

propriedade privada. Por outro lado, o privado apenas será incitado a realizar as mudanças se as prerrogativas do plano encontrarem eco nas expectativas individuais e coletivas, já que muitas das alterações prescritas implicam em investimentos significativos, nem sempre subsidiados, e, às vezes, até em redução de áreas construídas.

Dentre as atualizações, a análise produzida pelo *Atelier parisien d'urbanisme*¹⁰⁸ sustenta que o *plan de sauvegarde* do Marais deveria adaptar-se também aos objetivos gerais da política urbana de Paris, o que significa atrelar o imperativo da proteção do patrimônio excepcional à necessidade de reforçar o dinamismo dos bairros centrais, permitir aos habitantes se manterem no local, combater o fenômeno da museificação urbana e gerenciar fluxos turísticos importantes. Ou seja, em parte, os atuais desafios da preservação urbana – não apenas do Marais – têm estreita ligação com os efeitos indesejados das transformações urbanas das últimas décadas, incluindo aqueles reforçados pelo próprio modelo de valorização imobiliária colocado em prática.

Em inúmeros outros casos, contudo, nos quais o reconhecimento do patrimônio urbano ainda não foi acompanhado de ações sustentadas de reabilitação, o cenário é bem diferente, e o que se assiste, ao contrário da gentrificação, é um processo paulatino de precarização e esvaziamento funcional e simbólico dos núcleos históricos – como o caso brasileiro –, o que contribui igualmente para a desconstrução da ideia de uma associação direta entre patrimonialização e gentrificação.

REFERÊNCIAS

LIVROS, ARTIGOS E TESES

ARKARAPRASERTKUL, Non. Gentrification from Within: Urban Social Change as Anthropological Process. *Asian Anthropology*, London, v. 15, n. 1, p. 1-20, 2016. DOI: 10.1080/1683478X.2016.1158227.

ATELIER PARISIEN D'URBANISME. Locations meublées touristiques à Paris - situation 2020 et comparaison avec sept autres grandes villes. *APUR*, n. 177, Paris, set. 2020. Disponível em: <https://bit.ly/3elyQ78>. Acesso em: 21 fev. 2022.

ATELIER PARISIEN D'URBANISME. PMSV du Marais. Difficultés de gestion et d'application : améliorations et modernisations nécessaires. Paris: *APUR*, 2004. Disponível em: <https://bit.ly/3ViTWn0>. Acesso em: 6 jan. 2022.

ATELIER PARISIEN D'URBANISME. Quel impact de la crise de la covid-19 sur les locations meublées touristiques à Paris ? *APUR*, n. 205, Paris, out. 2021. Disponível em: <https://bit.ly/3EwCiGD>. Acesso em: 16 mar. 2022.

BACKOUCHE, Isabelle. L'invention des secteurs sauvegardés : entre îlots insalubres et rénovation urbaine (1958-1980). In: COMMEMORATION DU CINQUANTENAIRE DE LA LOI MALRAUX SUR LES SECTEURS SAUVEGARDES, 2012, Bourdeaux. *Anais [...]*. Paris: Ministère de la culture et de la communication, 2013. p. 41-59.

BACKOUCHE, Isabelle. *Paris transformé: le Marais 1900-1980: de l'îlot insalubre au secteur sauvegardé*. Paris: Creaphis, 2016.

BERGOUNIOUX, Charles. *Un nouvel outil au service du patrimoine : la zone de protection du patrimoine architectural et urbain (Z.P.P.A.U.)*. 1992. Dissertação (Magistère de gestion et aménagement de l'espace et des collectivités territoriales) – Université Paris IV, Paris, 1992.

BONVALET, Catherine; TUGAULT, Yves. Les racines du dépeuplement de Paris. *Population*, Paris, n. 3, p. 463-481, 1984.

BOUCHÉ, Nancy. Quels outils opérationnels pour la mise en valeur des secteurs sauvegardés ? Regards sur un peu d'histoire. In: COMMEMORATION DU CINQUANTENAIRE DE LA LOI MALRAUX SUR LES SECTEURS SAUVEGARDES, 2012, Bourdeaux. *Anais [...]*. [S. l.: s. n.], 2012. Disponível em: <https://bit.ly/3SSE09r>. Acesso em: 25 jan. 2022.

BOURDIN, Alain. [E-mail enviado para Maria Regina Weissheimer]. Destinatário: Maria Regina Weissheimer. [s. l.], 26-30 jan. 2022. Disponível em: maria.regina.w@usp.br. Acesso em: 30 jan. 2022.

BOURDIN, Alain. Gentrification: un "concept" à déconstruire. *Espaces et sociétés*, Paris, n. 132-133, p. 23-37, 2008. DOI: 10.3917/esp.132.0023.

BRONER, Kaisa. *New York face à son patrimoine: préservation du patrimoine architectural urbain à New York, analyse de la méthodologie, étude de cas sur le secteur historique de SoHo*. Bruxelles: Pierre Margada, 1986.

CARPENTER, Juliet; LEES, Loretta. Gentrification in New York, London and Paris: An International Comparison. *International Journal of Urban and Regional Research*, [s. l.], v. 2, n. 19, p. 286-303, 1995.

CARTE des logements sociaux financés par la Ville de Paris. *Data.gouv.fr*, Paris, 10 fev. 2015. Disponível em: <https://bit.ly/3CIKI7>. Acesso em: 18 out. 2022.

CHARMES, Eric e BACQUÉ, Marie-Hélène. *Mixité sociale, et après?* Paris: PUF, 2016.

CHOAY, Françoise. L'Invention du patrimoine urbain. Quel patrimoine urbain aujourd'hui? In: AUSSEUR-DOLLÉANS, Chantal (org.). *Les Secteurs sauvegardés ont trente ans : actualité de la Loi Malraux pour les centres urbains*. Paris: Ministère de l'équipement, des transports et de l'urbanisme, 1992. p. 21-27.

CLERVAL, Anne. Le Logement et l'habitat, éléments-clés du processus de gentrification. L'exemple de Paris intra muros. In: JOURNÉE D'ÉTUDE JEUNES CHERCHEURS SUR LE LOGEMENT ET L'HABITAT, 2005, Créteil. *Anais [...]*. Créteil: [s. n.], 2005. Disponível em: <https://bit.ly/3TkLgLm>. Acesso em: 26 nov. 2021.

CONSELHO EUROPEU. *The Declaration of Amsterdam*. Amsterdam: Congress on the European Architectural Heritage 21-25 out. 1975.

DATA FRANCE. Carte interactive. *DataFrance*, Paris, 2015. Disponível em: <https://bit.ly/3Vv5vb3>. Acesso em: 18 out. 2022.

DEREST, Christian. *Les Protections, sites, secteurs sauvegardés, ZPPAUP: éléments statistiques, 1906-1995*. Paris: Ministère de la culture, 1995.

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES. *Plan de sauvegarde et mise en valeur de Paris Le Marais – partie 1: diagnostic A. Secteur sauvegardé dans son environnement urbain*. Paris: DRAC – Île-de-France, 2013. Disponível em: <https://bit.ly/3VqD6CP>. Acesso em: 29 abr. 2022.

FALCO, Élodie. Le Marais d'antan, d'insalubre à branché. *Le Figaro*, Paris, 2 maio 2019. Disponível em: <https://bit.ly/3g5wwl9>. Acesso em: 15 nov. 2021.

FIORI, Ruth. *L'Invention du vieux Paris: naissance d'une conscience patrimoniale dans la capitale*. Wavre: Mardaga, 2012.

FREEMAN, Lance; BRACONI, Frank. Gentrification and Displacement New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association*, Chicago, v. 70, n. 1, p. 39-52, 2004. DOI: 10.1080/01944360408976337.

FREYTAG, Tim; BAUDER, Michael. Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *Tourism Geographies*, [s. l.], v. 20, n. 3, p. 443-460, 2018. DOI: 10.1080/14616688.2018.1454504.

GLASS, Ruth. London: Aspects of Change. *London*: MacGibbon & Kee, 1964.

GRAVARI-BARBAS, Maria. Super-gentrification and hyper-tourismification in Le Marais, Paris. In: GRAVARI-BARBAS, Maria; GUINAND, Sandra (org.). *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises: International Perspectives*. Abingdon: Routledge, 2017. p. 299-328.

GRAVARI-BARBAS, Maria; GUINAND, Sandra (org.). *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises: International Perspectives*. Abingdon: Routledge, 2017.

GRAVARI-BARBAS, Maria; JACQUOT, Sébastien. No Conflict? Discourses and Management of Tourism-Related Tensions in Paris. In: COLOMB, Claire; NOVY, Johannes (org.). *Protest and Resistance in the Tourist City*. Abingdon: Routledge, 2016.

HAZAN, Eric. *L'Invention de Paris: il n'y a pas de pas perdus*. Paris: Seuil, 2004.

HISTORIQUE des populations communales: recensements de la population 1876-2019. *Institut national de la statistique et des études économiques*, Paris, 29 dez. 2020. Disponível em: <https://bit.ly/3MzEEXf>. Acesso em: 17 out. 2022.

HOULET, Jacques. *Vingt ans d'application de la loi Malraux sur les secteurs sauvegardés*. Paris: Inspection générale des monuments historiques, [198-]. Texto datilografado.

ICOMOS. The Venice Charter. Veneza: ICOMOS, 1964.

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES. Un Mosaïque social propre à Paris. *Insee*, Paris, n. 53, 2017. Disponível em: <https://bit.ly/3eqRBGi>. Acesso em: 10 dez. 2021.

JACOB, Andrée. Petit commerce et industries du Marais de 1800 à 1940. In: BABELON, Jean-Pierre. *Le Marais: mythe et réalité*. Paris: Picard, 1987. p. 242-250.

KAIN, Roger. Conservation Planning in France: Policy and Practice in the Marais, Paris. *Urbanism Past & Present*, n. 7, p. 22-34, 1978. Disponível em: <https://bit.ly/3MK6LDf>. Acesso em: 3 jun. 2022.

LAURENT, Xavier. *Grandeur et misère du patrimoine d'André Malraux à Jacques Dubamel*. Paris: Comité d'histoire du ministère de la culture, 2003.

LEES, Loretta; SLATER, Tom; WYLY, Elvin. *The Gentrification Reader*. Abingdon: Routledge, 2010.

MCCABE, Brian; ELLEN, Ingrid Gould. Does Preservation Accelerate Neighborhood Change? Examining the Impact of Historic Preservation in New York City. *Journal of the American Planning Association*, Chicago, v. 82, n. 2, p. 134-146, 2016. DOI: 10.1080/01944363.2015.1126195.

MINASSIAN, Hovig ter. Patrimonialisation et gentrification : le cas de Barcelone. *Cahier construction politique et sociale des territoires*, [s. l.], p. 49-58, 2012. Disponível em: <https://bit.ly/3T12Wvz>. Acesso em: 6 ago. 2022.

MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION. Les Secteurs sauvegardés: cinquante ans d'une politique au service des centres anciens et de ses habitants. In: COMMEMORATION DU CINQUANTENAIRE DE LA LOI MALRAUX SUR LES SECTEURS SAUVEGARDES, 2012, Bourdeaux. *Anais* [...]. Paris: Ministère de la culture et de la communication, 2013, p. 149-151.

MULLER, Sara. Patrimoine et revitalisation des centres anciens: le modèle français confronté aux villes du Sud. *Techniques financières et développement*, Paris, v. 1, n. 118, p. 21-34, 2015. DOI: 10.3917/tfd.118.0021.

PARIS. *Plan local d'urbanisme de Paris*. Paris: Mairie de Paris, 2019. Disponível em: <https://bit.ly/3CC3QaL>. Acesso em: 14 out. 2022.

PARIS PROJET. Paris, ville de bureaux?: le plan de sauvegarde du Marais. Paris: *APUR*, n. 2, abr. 1970. Disponível em: <https://bit.ly/3yCWse2>. Acesso em: 15 mar. 2022.

PARMENTIER, Loïc. Décentrement du regard: pour une approche transcalaire des problématiques l'habitat en centre ancien. *La Pierre d'Angle*, [s. l.], fev. 2021. Disponível em: <https://bit.ly/3RXduKT>. Acesso em: 12 out. 2021.

POQUET, Guy. *Les Plans de sauvegarde et de mise en valeur des centres urbains anciens: étude exploratoire pour une approche évaluative des secteurs sauvegardés au titre de la loi Malraux de 1962*. Paris: CRÉDOC, 1995.

SAMPAIO, Julio Cesar Ribeiro. Centro da cidade do Rio de Janeiro: proposta de enquadramento como Bem Cultural Nacional da Primeira República (1889-1930). *19&20*, Rio de Janeiro, v. XIV, n. 2, 2019. DOI: 10.52913/19e20.xiv2.02.

SANDRINI, Clara. *Paris, politique urbaine et mémoire collective : la monumentalisation de l'image parisienne depuis l'Occupation*. Paris: L'Harmattan, 2014.

SANT'ANNA, Márcia. Pelourinho e Marais: um inventário crítico de semelhanças e diferenças. In: FERNANDES, Ana; CHAGAS, Maurício (org.). *O direito à cidade na França e no Brasil: uma nova agenda urbana? Questões para um debate necessário e fecundo*. Salvador: Edufba, 2018. p. 557-591. Diálogos França-Brasil 4.

SCHEPPE, Wolfgang. L'Invention de l'image de la ville: notes sur les métamorphoses du Marais. In: MUSÉE CARNAVALET. *Le Marais en héritage(s) : 50 ans de sauvegarde depuis la loi Malraux*. Paris: Musée Carnavalet, 2015. p. 19-23.

SITES ET MONUMENTS: bulletin de la Société pour la protection des paysages et de l'esthétique générale de la France. Paris: Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France, n. 32, out. 1965.

SMITH, Neil. New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, [s. l.], v. 34, n. 3, p. 434-457, 2002. DOI: 10.1111/1467-8330.00249.

SMITH, Neil. Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, Chicago, v. 45, n. 4, p. 538-548, 1979. DOI: 10.1080/01944367908977002.

SOUCY, Claude. La Loi du 4 août 1962: naissance et évolution de la loi. In: AUSSEUR-DOLLÉANS, Chantal (org.). *Les secteurs sauvegardés ont trente ans* : actualité de la loi Malraux pour les centres urbains. Paris: Ministère de l'équipement, des transports et de l'urbanisme, 1992. p. 27-34.

SOUCY, Claude. Les Cœurs d'îlots. In: SITES ET ESPACES PROTÉGÉS. *Centres et quartiers anciens*. Paris: Caisse nationale des monuments historiques et des sites, 1976. p. 33-36.

STANKOVIC, Isidora. *Les Discursivités plurielles d'un lieu de mémoire* : le patrimoine culturel du Marais à Paris. 2019. Tese (Doutorado em História da Arte) – École doctorale Histoire de l'art, Université Paris 1, Paris, 2019.

UNESCO. *Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural*. Paris: Unesco, 1972. Disponível em: <https://whc.unesco.org/archive/convention-pt.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2022.

ZUKIN, Sharon. *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*. Oxford: Oxford University Press, 2009.

ZURETTI, Jean-Marc. Les Architectes des batiments de france : le visa conforme entre pouvoir et autorité. In: GRANGE, Anne-Marie; BAZIN, Marcel (org.). *Les urbanistes et le patrimoine*. Reims: Epure, 2002. p. 95-99.

Artigo apresentado em: 02/06/2022. Aprovado em: 22/09/2022.



All the contents of this journal, except where otherwise noted, is licensed under a Creative Commons Attribution License