



**HAL**  
open science

# Les politiques de mixité sociale par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels. Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres. Lydie Launay

Lydie Launay

## ► To cite this version:

Lydie Launay. Les politiques de mixité sociale par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels. Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres. Lydie Launay. Sociologie. Université Paris Ouest Nanterre La Défense (Paris 10), 2011. Français. NNT: . tel-01419196

**HAL Id: tel-01419196**

**<https://shs.hal.science/tel-01419196>**

Submitted on 19 Dec 2016

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITÉ PARIS OUEST NANTERRE LA DÉFENSE

École doctorale Milieux, Cultures et Sociétés du passé et du présent  
Département de Sociologie

**Les politiques de mixité par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels  
Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres**

Thèse pour l'obtention du doctorat de Sociologie  
à l'Université de Paris Ouest Nanterre La Défense

Présentée et soutenue publiquement le 6 juillet 2011 par

Lydie LAUNAY

Sous la direction de Marie-Hélène BACQUÉ  
Professeure à l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense

Jury :

Jean-Yves AUTHIER, Professeur à l'Université Lumière Lyon 2 (rapporteur)

Marie-Hélène BACQUÉ, Professeure à l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense  
(directrice de thèse)

Tim BUTLER, Professeur à King's College London (examineur)

Sylvie FOL, Professeure à l'Université de Paris-I-Panthéon-Sorbonne (présidente)

Annick GERMAIN, Professeure à l'INRS (Montréal) (rapporteur)







## REMERCIEMENTS

---

Cette thèse est le fruit de rencontres et d'échanges avec de nombreuses personnes qui ont contribué, chacune à leur façon, à sa réalisation. Je souhaite ici les remercier.

Mes premiers remerciements s'adressent à ma directrice de thèse, Marie-Hélène Bacqué, qui encadre mes travaux depuis le DEA. Tout au long de ces six années, elle a su, par ses conseils avisés et son ouverture d'esprit, me guider et m'ouvrir à de nouvelles perspectives, tout en me laissant une marge de liberté. Je la remercie également pour la confiance qu'elle m'accorde et pour sa capacité à partager son enthousiasme pour la recherche.

Ma gratitude va ensuite à Jean-Yves Authier, Tim Butler, Sylvie Fol et Annick Germain qui me font l'honneur de composer le jury de ma thèse.

Cette thèse n'aurait pas pu voir le jour sans la participation des personnes « ressources », ainsi que les habitants parisiens et londoniens, qui ont accepté de consacrer un peu de leur temps pour me recevoir. Pour cela, je tiens à les remercier chaleureusement.

Mon intégration au sein du Centre de Recherche sur l'Habitat (LAVUE) a largement contribué à la réalisation de ce travail grâce aux excellentes conditions matérielles dont j'ai bénéficiées et surtout, aux échanges et aux discussions scientifiques qui rythment la vie de l'unité. Je tiens à remercier l'ensemble des chercheurs et personnels du CRH, en commençant par les deux directeurs successifs, Jean-Pierre Lévy et Véronique Biau, qui m'ont offert l'opportunité de rester en 704 le temps que j'achève cette thèse. Je voudrais remercier tout particulièrement Yankel Fijalkow, Joëlle Jacquin et Stéphanie Vermeersch pour leurs conseils, leurs encouragements et leur bienveillance. Un grand merci aussi à la « relève », aux doctorantes et jeunes docteurs avec qui j'ai partagé des moments de convivialité à l'heure du déjeuner et des *Happy Hours* : Céline Barrère, Amélie Flamand, Sandrine Hildéral et plus spécifiquement, à Héloïse Nez, Sabine Starita et Grégory Busquet pour avoir été présents dans les bons et les mauvais moments. Leur soutien constant et leur aide m'ont été extrêmement précieux pour achever ce projet.

Je remercie également le laboratoire *Cities Institute* de *London Metropolitan University*, et plus spécifiquement, Joan Smith qui m'a donné les moyens de réaliser mon terrain londonien.

Un grand merci à Grégory Busquet, Yankel Fijalkow, Héroïse Nez, Sabine Starita, Julien Talpin et Stéphanie Vermeersch qui ont eu la gentillesse de me lire. Leurs remarques judicieuses et constructives ont considérablement amélioré la justesse et la finesse de mes analyses. La « beckerisation » est en marche !

Mes pensées vont bien évidemment à mes amis pour tous ces bons moments passés ensemble, ces soirées toujours aussi surprenantes ! Merci à tous, et plus particulièrement à Benoît, Pierrick, Anne, Sandra B., Virginie, Sandra D., Guillaume et Ronan.

*Last but not least*, je remercie mes parents et ma sœur pour leur soutien inconditionnel, leur confiance, leur écoute et leur patience. Cette aventure, on l'a vécue tous les quatre, ensemble, comme toujours. C'est tout naturellement à eux, ainsi qu'à Théophile, que je dédie ce travail de thèse.

# SOMMAIRE

---

<b>Remerciements .....</b>	<b>5</b>
<b>Sommaire .....</b>	<b>7</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>11</b>
<b>Partie 1- Ségrégation et mixité sociale en France et en Grande-Bretagne.....</b>	<b>41</b>
<b>Chapitre 1- Vers une ghettoïsation de la ville ? .....</b>	<b>41</b>
<b>1. <u>La ville comme reflet des inégalités</u> .....</b>	<b>42</b>
1.1 Globalisation économique et polarisation sociale des villes mondiales.....	42
1.1.1 La dualisation urbaine, conséquence de la dualisation sociale .....	42
1.1.2 Villes globales et expansion des « nouvelles classes moyennes » .....	45
1.2 Les classes moyennes, sécessionnistes ou génératrices de diversité ? .....	49
1.2.1 « Sécession sociale » et « sécession urbaine » .....	50
1.2.2 Les classes moyennes, actrices de la <i>gentrification</i> .....	54
<b>2. <u>La ségrégation urbaine et ses effets sociaux</u> .....</b>	<b>66</b>
2.1 La ségrégation comme problème social .....	66
2.1.1 Une notion ambivalente fortement connotée.....	66
2.1.2 Entre-soi et mise à distance de la diversité.....	73
2.2 Les figures du ghetto et leurs effets sociaux.....	78
2.2.1 Les quartiers populaires, des ghettos ? .....	79
2.2.2 La thèse controversée des « <i>neighborhood effects</i> » .....	84
<b>Chapitre 2 - Promouvoir la mixité sociale en Grande-Bretagne et en France.....</b>	<b>93</b>
<b>1. <u>La mixité sociale : une catégorie de l'action publique</u> .....</b>	<b>94</b>
1.1 De la transformation des quartiers populaires au « rééquilibrage social » de la ville .	94
1.1.1 Une politique centrée sur les quartiers d'habitat social .....	94
1.1.2 Un élargissement des modes d'intervention à l'échelle de la ville .....	98
1.2 Les politiques du logement et la mixité sociale.....	109
1.2.1 La mixité sociale par le logement locatif social .....	109
1.2.2 Le choix de l'accession sociale à la propriété .....	120
<b>2. <u>La mixité sociale : un idéal impossible à atteindre ?</u> .....</b>	<b>128</b>
2.1 Regards critiques sur la mixité sociale.....	128
2.1.1 Une catégorie d'action publique peu opérationnelle .....	128
2.1.2 De l'idéal urbain à la norme politique.....	131
2.2 Une rhétorique politique sous le regard des chercheurs.....	137
2.2.1 La mixité sociale comme vecteur d'intégration et d'ascension sociale .....	138
2.2.2 Mixité résidentielle et mixité à l'école, une question épineuse .....	143
Conclusion intermédiaire .....	153
<b>Partie 2 - Les stratégies de mixité sociale à Paris et Londres.....</b>	<b>157</b>
<b>Chapitre 3 - De la ville « duale » au « rééquilibrage social » par les classes moyennes .....</b>	<b>157</b>
<b>1. <u>Polarisation, ségrégation et mixité sociale</u> .....</b>	<b>158</b>
1.1 Paris et Londres, le récit partagé de la ville « duale ».....	158
1.1.1 L'embourgeoisement de la mosaïque parisienne .....	160
1.1.2 La métropole londonienne et la remise en question de la « ville globale » .....	168



1.2	Discours politiques locaux sur la mixité sociale et les classes moyennes .....	178
1.2.1	Les enjeux de la cohésion territoriale et de la croissance économique des villes.....	178
1.2.2	Loger les « acteurs clés de la ville » et les <i>key workers</i> .....	183
<b>2.</b>	<b><u>Les instruments de mixité résidentielle</u></b> .....	<b>192</b>
2.1	La politique parisienne de « rééquilibrage social » .....	193
2.1.1	Le jeu des « conventionnements ».....	193
2.1.2	Politique d'attribution et mixité sociale.....	205
2.2	Pour un Londres plus « abordable ».....	211
2.2.1	Produire plus de logements.....	211
2.2.2	Politique de mixité des statuts d'occupation ou « <i>Tenure mix</i> ».....	217
<b>Chapitre 4 - Les deux sens de la mixité .....</b>		<b>227</b>
<b>1.</b>	<b><u>Politiques de mixité dans les quartiers populaires</u></b> .....	<b>228</b>
1.1	« <i>Remonter</i> » la Goutte d'Or.....	228
1.1.1	Un quartier populaire en pleine mutation .....	228
1.1.2	Des logements pour les classes moyennes .....	237
1.2	Vers une <i>gentrification</i> de Shadwell ?.....	243
1.2.1	Tower Hamlets, un espace contrasté .....	243
1.2.2	Shadwell, une politique de <i>gentrification</i> assumée.....	248
<b>2.</b>	<b><u>Du logement aidé dans les beaux quartiers</u></b> .....	<b>253</b>
2.1	Des opérations « chirurgicales » dans le 8 <sup>e</sup> arrondissement.....	253
2.1.1	Une politique à forte valeur symbolique .....	254
2.1.2	L'« adaptabilité sociale » au centre de la politique de peuplement .....	258
2.2	De la mixité à Chelsea .....	265
2.2.1	Rendre accessible les beaux quartiers londoniens .....	265
2.2.2	World's End Estate, un autre « monde ».....	268
	Conclusion intermédiaire .....	273
<b>Partie 3 - Des rapports différenciés à l'altérité dans les espaces résidentiels .....</b>		<b>277</b>
<b>Chapitre 5 - S'approprier un nouvel espace résidentiel.....</b>		<b>277</b>
<b>1.</b>	<b><u>Appropriation symbolique du logement et parcours résidentiels</u></b> .....	<b>278</b>
1.1	Accès au logement aidé et perception du parcours résidentiel .....	279
1.1.1	Symbole d'une stagnation ou d'une ascension résidentielle .....	279
1.1.2	Perception négative du logement : ruptures et sentiment de déclassement.....	284
1.2	Loger ou habiter son logement : la construction du « chez soi » .....	288
1.2.1	Un espace « habité » .....	288
1.2.2	Loger en attendant... ..	291
<b>2.</b>	<b><u>Le quartier, un lieu inégalement investi</u></b> .....	<b>296</b>
2.1	Une symbolique sociale différemment appréciée .....	296
2.1.1	Le quartier des « Champs » : une symbolique « bourgeoise » valorisée ou dépréciée.....	298
2.1.2	La Goutte d'Or : du ghetto au quartier cosmopolite .....	306
2.2	Des usages distincts du quartier .....	331
2.2.1	Les commerces de proximité : des pratiques contraintes par le contexte local.....	331
2.2.2	Inscription territoriale et mobilité quotidienne.....	341
	Conclusion intermédiaire .....	349
<b>Chapitre 6 - Cohabiter : Sociabilité sélective, entre-soi et gestion de la diversité au quotidien .....</b>		<b>355</b>
<b>1.</b>	<b><u>Perceptions et pratiques du voisinage</u></b> .....	<b>356</b>
1.1	Une composition intra-site variablement pensée et appréciée.....	356
1.1.1	Entre diversité et homogénéité, un voisinage positivement apprécié .....	357

1.1.2	Une perception du voisinage négativement perçue .....	361
1.2	Sociabilités de voisinage : l'hégémonie de la sociabilité sélective .....	369
1.2.1	Proximité spatiale et construction d'une sociabilité de voisinage .....	371
1.2.2	Retrait, mise à distance et isolement de la sociabilité de voisinage .....	378
<b>2.</b>	<b><u>La diversité génératrice d'évitements, de tensions et de conflits</u></b> .....	<b>384</b>
2.1	La difficile expérience de la diversité au quotidien .....	384
2.1.1	Tensions et conflits de voisinage .....	385
2.1.2	Sociabilités et activités collectives de voisinage : logiques d'encadrement social et formes de résistance .....	395
2.2	La question des enfants : socialisation, scolarisation et rapports à l'altérité.....	411
2.2.1	Les effets supposés de l'environnement urbain sur la socialisation .....	411
2.2.2	Rapports à la diversité et choix scolaires .....	415
	Conclusion intermédiaire .....	428
	<b>Conclusion</b> .....	<b>433</b>
	<b>Bibliographie</b> .....	<b>449</b>
	<b>Annexes</b> .....	<b>475</b>
	<b>Table des matières</b> .....	<b>493</b>

« Quand j'étais enfant, mes parents étaient liés à un couple dont le mari travaillait dans les caves et la femme comme gardienne, dans un quartier chic, d'un hôtel particulier où vivait une grande famille rémoise du champagne. Ils habitaient dans une loge près de la grille d'entrée. Nous allions parfois déjeuner chez eux le dimanche, et je jouais avec leur fille dans la cour située devant l'imposante bâtisse. Nous savions qu'un autre monde existait, au-delà de la volée de marches qui donnait accès au perron et à la porte d'entrée, surmontée d'une verrière. Nous n'en avions que des images rares et fugaces : une belle voiture qui arrivait, un personnage habillé d'une façon dont nous ne connaissions aucun équivalent... Mais nous savions, d'un savoir pré-réflexif, dans l'immédiateté du rapport au monde, qu'il y avait une différence entre « eux » et « nous », entre, d'un côté, ceux qui occupaient cette maison et les amis qui leur rendaient visite et, de l'autre, ceux qui vivaient dans les deux ou trois pièces composant le logis des gardiens et les proches qu'ils accueillaient chez eux les jours de repos, c'est-à-dire mes parents, mon frère et moi. Comment nous eut-il été possible, tant la distance était grande entre ces deux univers séparés par quelques dizaines de mètres, de ne pas avoir conscience du fait qu'il existe des classes sociales ? »

Didier Éribon, 2009, *Retour à Reims*, collection « à venir », Fayard, p. 103.

## INTRODUCTION

---

« Le danger est la polarisation sociale : une ville en deux parties avec d'un côté, une richesse croissante et de l'autre, une exclusion sociale bien établie. Le logement a un rôle clé à jouer en soutenant la croissance économique, en réalisant une plus grande inclusion sociale, et en rencontrant les différents besoins des diverses *communities* de Londres » (Mayor of London, *London Housing Strategy*, 2003, p. 3).

« Paris ne doit pas devenir la ville « des plus aisés et des plus aidés », être réservée à ceux dont les revenus offrent la possibilité d'accéder à un logement privé cher, et à l'autre bout de la chaîne du logement, les occupants du social, dont les études récentes montrent la paupérisation grandissante, avec au final la disparition progressive des maillons centraux de cette chaîne du logement, à l'image de ce que connaît une capitale comme Londres. Pour être équilibrée et fonctionnelle, la Ville doit aussi permettre aux classes intermédiaires, qui participent également à la vie de la cité, de pouvoir s'y maintenir » (Mairie de Paris, *Programme local de l'habitat*, 2003, p. 10).

Depuis le début des années 2000, le récit partagé d'une dualisation de Paris et de Londres légitime l'élaboration et la mise en œuvre de nouvelles stratégies de promotion de la mixité sociale par l'habitat, dans une perspective de « rééquilibrage social » de la ville. Les effets ségrégatifs de l'élévation des prix du marché du logement produiraient, depuis plus de vingt ans, une fragmentation sociale du centre de ces métropoles autour de deux pôles – la concentration des ménages aisés dans les espaces valorisés d'un côté, celle des ménages pauvres dans les espaces urbains dépréciés et le parc aidé de l'autre côté –, et une disparition progressive des classes moyennes. Bien que cette lecture offre une vision radicale et simpliste des évolutions en cours de la structure sociale de ces villes, elle définit toutefois une représentation de l'espace urbain à partir de laquelle est formulée, en tant que nouveau problème politique, la question du logement des classes moyennes – et plus particulièrement de certaines catégories socioprofessionnelles, désignées par les expressions « *acteurs clés de la ville* » et « *key workers* ». Dans un contexte de compétitivité accrue entre les métropoles mondiales, loger ces catégories répondrait à un double enjeu, social et économique : d'une part, le maintien de la cohésion sociale, et de l'autre, le fonctionnement optimum de la ville pour soutenir sa croissance économique. Le logement social et intermédiaire représente, dans ce cadre, l'instrument privilégié de ces actions publiques locales, par une intervention sur sa production et son peuplement entreprise aussi bien dans les quartiers populaires que dans les

« beaux quartiers »<sup>1</sup>. Ce sont ces stratégies de promotion de la mixité sociale par l'habitat qui constituent l'objet de cette thèse. Comment se construisent-elles en interaction avec le débat politique et scientifique ? Comment sont-elles concrètement mises en œuvre localement, à partir de quels dispositifs ? Quels effets sociaux produisent-elles sur les populations ciblées ?

### **Interroger la mixité sociale à partir d'une double entrée**

Cette thèse constitue le prolongement d'un travail de recherche engagé dans le cadre d'un master recherche en sociologie. Il analysait la politique de production de logements sociaux dans les beaux quartiers, conduite au nom de la mixité sociale, à partir de deux programmes de logements sociaux dans le 16<sup>e</sup> arrondissement. Ce travail pose les premiers jalons de notre réflexion théorique et empirique sur la notion de mixité sociale, en analysant les fondements, la mise en œuvre et les effets sociaux de cette politique. Sa circonscription aux beaux quartiers n'offrant toutefois qu'une vision partielle de la stratégie parisienne, nous avons poursuivi notre réflexion en élargissant notre objet de recherche pour ausculter la stratégie parisienne dans sa globalité. De ce travail est né le projet d'entreprendre une double démarche comparative : d'une part, une comparaison entre des quartiers différents dans le cas parisien afin d'identifier d'éventuels « effets de lieu » ; d'autre part, une mise en perspective comparée avec l'expérience londonienne en matière de promotion de la mixité résidentielle. Le choix d'intégrer le cas londonien à notre enquête s'explique par la découverte, lors de la réalisation du travail de terrain, de l'existence d'un système d'échange d'expériences entre les équipes aux commandes de ces stratégies et par l'identification de similitudes dans les discours politiques locaux qui les justifient. Londres et Paris ont, certes, un statut commun de métropoles mondiales. Dans ces villes à la fois « mondiales » et « villes-capitales » (Castells, 1998), l'intervention urbaine est confrontée à la difficulté d'articuler différentes échelles, allant du local au global (Le Galès, 2003), et de répondre à des enjeux sociaux, économiques et urbains multiples, parfois contradictoires (Tersen, 2009). Paris et Londres n'en restent pas moins intégrées dans des traditions sociopolitiques différentes, offrant l'opportunité de déceler, par le déplacement du regard que la comparaison permet, les spécificités du cas

---

<sup>1</sup> Nous empruntons l'expression « beaux quartiers » à Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot qui reprennent cette expression du langage courant pour désigner les quartiers du centre et de l'Ouest parisien, lieux de résidence privilégiés des classes supérieures dont l'ambiance urbaine porte l'empreinte de leur présence. Nous la préférons à la qualification de quartiers riches, car elle souligne les logiques sociales, bien plus complexes que le simple facteur économique, qui orientent les choix résidentiels des différentes fractions des classes supérieures (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989).

parisien, et de généraliser l'analyse par l'identification et l'examen de convergences entre les deux contextes.

La notion de mixité sociale dans l'habitat est donc au cœur de notre thèse. Elle est interrogée théoriquement et empiriquement à partir d'une double « entrée » : l'analyse des politiques publiques parisiennes et londoniennes, et celle des rapports à l'espace résidentiel des individus et groupes sociaux dans les deux capitales. De ce travail émerge une réflexion sociologique plus globale sur la question des rapports à l'altérité à partir de leur dimension spatiale. Le choix d'utiliser le terme d'altérité, et non celui de mixité, permet de dépasser les apories inhérentes à l'usage de la mixité sociale en tant que catégorie d'analyse et de saisir les mécanismes de définition de l'altérité en tant qu'objet socialement construit. Il s'agit donc de comprendre comment se structurent les rapports à l'altérité dans l'espace résidentiel des individus et des groupes sociaux placés dans un contexte d'hétérogénéité sociale fabriquée.

Notre approche par l'analyse des politiques publiques s'inscrit dans la continuité des travaux sociologiques qui déconstruisent, explicitent et interrogent, depuis ces vingt dernières années, la pertinence de la mobilisation de la notion de mixité sociale comme catégorie d'action publique des politiques territorialisées (Dansereau *et al.*, 1997 ; Cole et Goodchild, 2001 ; Bacqué, 2003 ; Bacqué *et al.*, 2003 ; Epstein et Kirszbaum, 2003 ; Tissot, 2005, 2007 ; Ballergeau *et al.*, 2005 ; Kintrea, 2007 ; Bacqué et Fol, 2008). Comme le souligne Christine Lelévrier, cette notion largement débattue « ne laisse pas neutre : on y " croit" ou pas, on la dénonce comme une utopie tandis qu'une sorte de consensus politique en fait une condition de la cohésion sociale ou du "sens de la ville"<sup>2</sup> » (Lelévrier, 2006, p. 5). Elle constitue un objectif et un instrument de « rééquilibrage social » des quartiers populaires ciblés par ces dispositifs. Il est vrai qu'une partie d'entre eux connaissent, depuis les années 1970, une paupérisation croissante par un effet combiné du départ de ménages de classes moyennes et de l'appauvrissement des ménages logés dans le parc social ou privé dégradé (Lelévrier, 2010 ; Blanc, 2010). Cette ségrégation sociale, plus contrainte que choisie, pose effectivement un problème politique. Elle produit des inégalités sociales par un accès différencié aux biens et services de qualité (et de manière plus générale à la ville), et par les effets potentiellement néfastes sur les populations locales que leur concentration spatiale est susceptible de générer (Sarkissian *et al.*, 1990 ; Ellen et Turner, 1997 ; Lelévrier, 2006 ; Charmes, 2009).

---

<sup>2</sup> Cette expression est employée par Alain Juppé, premier ministre lors de la mise en œuvre du Pacte de relance en 1996 (Lelévrier, 2006, p. 5).

Les politiques urbaines dites de « mixité », dont l'échelle d'action cible d'abord ces quartiers pour s'élargir ensuite à l'ensemble de la ville, produisent néanmoins des effets mitigés. Elles se trouvent confrontées aux choix résidentiels des populations qui peuvent aller à l'encontre de l'intention de mixité, sans d'ailleurs que ce choix soit nécessairement guidé par un refus de la diversité (Lelévrier, 2001, Lefevre, 2006), contrairement à ce que suggèrent les thèses de la « sécession urbaine » (Donzelot, 2004) et du « séparatisme généralisé » (Maurin, 2004). Le choix résidentiel résulte d'un arbitrage complexe entre plusieurs variables et ne peut être, par conséquent, réduit au simple rapport à la diversité (Authier *et al.*, 2010). Par ailleurs, les pratiques des différents acteurs impliqués dans la production et le peuplement du parc aidé peuvent également entrer en contradiction, limitant ainsi l'effet recherché jusqu'à parfois même accentuer les situations de ségrégation ou en créer dans d'autres espaces (Tanter et Toubon, 1999 ; Kirszbaum et Simon, 2001 ; Tissot, 2005, 2007 ; Sala Pala, 2005 ; Desponds, 2010 ; Lelévrier, 2010). De plus, le postulat selon lequel la mixité serait une condition d'intégration et de réduction des inégalités sociales est loin d'être vérifié (Sarkissian, 1978). D'une part, la proximité spatiale est loin de créer systématiquement une proximité sociale, elle peut aussi bien être vécue sous le registre de la promiscuité (Chamboredon et Lemaire, 1970 ; Pinçon, 1982 ; Bacqué *et al.*, 2010, 2011). D'autre part, à considérer le regroupement des ménages pauvres, et spécifiquement des populations migrantes, uniquement sous un angle négatif, ces politiques négligent la ressource que celui-ci peut représenter. Elles sont susceptibles, par la mobilité résidentielle qu'elles encouragent, de générer une distension, voire un délitement, de réseaux sociaux locaux (Lelévrier, 2003 ; Fol, 2009). Pour autant, prôner leur abandon reviendrait à laisser la loi de l'offre et de la demande, socialement et « racialement »<sup>3</sup> sélective, distribuer sans entrave les individus et les groupes sociaux sur l'espace urbain. L'adoption de ce choix politique se traduirait par une accentuation de la ségrégation contrainte dans des poches de pauvreté et soulèverait, plus globalement, la question de la justice spatiale. C'est dans cette contradiction que réside tout l'enjeu de l'analyse des politiques urbaines mises en œuvre dans une intention de mixité sociale.

Dans une deuxième perspective, l'analyse des rapports des populations ciblées par les stratégies de mixité parisienne et londonienne à l'espace résidentiel permet de questionner les bienfaits sociaux que ces stratégies prêtent à la mixité. Elle ouvre, plus largement, sur une

---

<sup>3</sup> Le choix d'utiliser ce terme s'explique par le fait que des logiques discriminantes sur la base d'une « racialisation » d'un individu ou d'un groupe social s'opèrent dans l'accès au logement.

analyse des rapports à l'altérité d'individus dont les caractéristiques sociales et les trajectoires sociales et résidentielles sont très hétérogènes. Pour ce faire, nous mobilisons les travaux de Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire (1970) et de Michel Pinçon (1982), conduits dans des grands ensembles dont le peuplement hétérogène est le résultat d'une intention de mixité sociale. Leur principal intérêt réside dans la mise en lumière de logiques de domination sociale qui s'exercent dans les contextes résidentiels d'hétérogénéité sociale tout en intégrant une approche par les trajectoires résidentielles. Leur inscription dans le courant théorique développé par Pierre Bourdieu accorde, néanmoins, une prédominance au positionnement des habitants dans les rapports de production au détriment des caractéristiques des lieux, ceux-ci étant alors considérés comme une transcription spatiale plus ou moins brouillée de l'espace social (Bourdieu, 1993).

Pourtant, comme le souligne Jean-Yves Authier (2006), le quartier possède un certain nombre d'éléments « physiques » (la morphologie de son habitat, sa localisation, son image, ses ressources en termes de commerces, d'équipements d'activités, etc.) et de propriétés « sociales » (liées aux caractéristiques sociales de ses habitants et de leur localisation à l'intérieur du quartier, des habitations et des espaces publics) qui, à des niveaux variables, entrent en jeu dans la structuration des modes d'appropriation et de sociabilité attachées au quartier. Il joue, de ce fait, un rôle socialisateur tout au long de la vie de l'individu. Ainsi, dans la lignée des travaux de la sociologie urbaine française, notamment ceux d'Yves Grafmeyer (1991) et de Jean-Yves Authier (1993, 2002), nous intégrons dans notre approche la question des « effets de lieu ». Il s'agit d'analyser la structuration des manières différenciées d'habiter dans l'espace résidentiel d'individus et de groupes sociaux hétérogènes placés en situation de coprésence, et de comparer les manières d'habiter de groupes sociaux socialement proches qui résident dans des quartiers centraux différents, plus précisément, dans les quartiers populaires et les beaux quartiers. Ce travail, principalement centré sur le cas parisien, s'appuie sur la notion de rapports résidentiels<sup>4</sup>, telle qu'elle est développée par Jean-Yves Authier et Bernard Bensoussan dans l'ouvrage collectif *Du domicile à la Ville* (2001). Sa mobilisation permet de saisir la manière dont les individus et les groupes sociaux résidant dans le parc social et intermédiaire vivent l'expérience de la diversité dans un nouveau contexte résidentiel.

---

<sup>4</sup> Cette notion est définie précisément dans le chapitre 5 : l'appropriation des espaces résidentiels, des expériences contrastées, p. 278.



Le recours à cette double entrée permet d'interroger la capacité opérationnelle de la mixité sociale telle qu'elle est mobilisée dans les stratégies parisienne et londonienne, ainsi que les attendus de sa promotion en termes d'intégration et de réduction des inégalités sociales. Nous cherchons à savoir si ces stratégies qui utilisent le logement social et intermédiaire comme instrument de promotion de la mixité, visent à faire cohabiter des ménages de classes moyennes avec d'autres groupes sociaux pour favoriser la construction de liens sociaux entre les différentes classes. Si tel est le cas, il nous semble que préfigurer des rapports sociaux des individus et des groupes sociaux dans l'espace résidentiel à partir de la seule dimension socio-économique est non seulement réducteur, mais aussi tout à fait discutable. D'autres variables telles que les caractéristiques sociales, les trajectoires sociales et résidentielles des individus, les caractéristiques du lieu et la dimension raciale interagissent, à des degrés variables, dans la structuration des rapports résidentiels. Elles ont, par conséquent, un impact dans la construction des rapports sociaux entre les différents groupes (dont les frontières sont loin d'être délimitées *a priori*) dans ce nouveau contexte résidentiel.

### **Pour une intégration de la question raciale dans l'analyse des rapports à l'altérité**

Dans la lignée des travaux sociologiques français qui interrogent la dimension spatiale des rapports sociaux, l'approche privilégiée au début de cette thèse accordait une place centrale à la catégorisation sociale. Tout travail de recherche est toutefois amené à évoluer, à des degrés divers, par l'articulation permanente entre la théorie et l'empirie. La confrontation entre la problématique et les hypothèses énoncées dans le projet initial, le corpus théorique dans lequel on s'inscrit, et la réalisation du travail de terrain questionnent l'approche privilégiée, la fait évoluer, parfois même la remet en cause. C'est donc par ces allers-retours que nous avons intégré, non sans difficultés, la question raciale en l'articulant à la question sociale, pour rendre compte des modes de perception, des représentations et des pratiques sociales des enquêtés dans l'espace résidentiel. Nous avons envisagé, dès le départ, que cette question surgirait. Notre mémoire de master recherche avait, en effet, mis à jour une catégorisation raciale des locataires du parc social par le voisinage, parfois non dénuée de racisme. Cependant, elle nous semblait intervenir de manière périphérique sur la structuration des rapports sociaux dans l'espace résidentiel au profit de la catégorisation sociale. Pourtant, le travail empirique a révélé l'existence, chez de nombreux enquêtés, d'une conception racialisée du monde social à laquelle ils se réfèrent pour désigner des groupes sociaux, les différencier et, parfois aussi, les hiérarchiser. Cette conception s'articule, dans la majorité des

cas, avec la catégorisation sociale, mais elle peut aussi, dans certains cas, prendre l'ascendant sur cette dernière. Par conséquent, nous avons choisi de remodeler et d'élargir notre approche pour intégrer et traiter, dans la problématique de recherche, la question raciale.

Si l'émergence de cette question est bien un résultat inattendu de notre travail empirique et constitue, sans aucun doute, un véritable apport dans notre thèse, l'intégrer comme une catégorie d'analyse n'a pour autant pas été une démarche simple. Nous avons été confrontée à nos propres réticences, à l'inconfort que nous procurait l'idée même d'évoquer des catégories raciales – nous préférons, par exemple, parler de populations d'origines africaines ou antillaises que de populations noires –, même si nous avons conscience qu'il ne s'agissait pas par là de considérer ces catégories comme des faits biologiques, mais bien comme des constructions sociales. Un travail réflexif sur notre démarche sociologique et, plus globalement, sur notre mode de perception et nos représentations du monde social, nous a permis de prendre conscience de notre rapport subjectif à notre objet de recherche, en saisissant les origines de ces réticences et en les objectivant. La difficulté à aborder la question « raciale » trouve ses racines dans une intériorisation profonde de l'universalisme républicain, qui ne reconnaît pas dans l'espace public les particularités, telles les appartenances culturelles et religieuses, qui restent ainsi confinées à la sphère privée (Schnapper, 2000). Produit de la société dans laquelle nous sommes immergée, nous nous refusions à intégrer une lecture racialisée des rapports sociaux et la manifestation d'une telle catégorisation suscitait en nous un véritable malaise. Il est vrai que le terme de « race » revêt, dans le sens commun, une connotation péjorative, car il reste profondément associé à une pensée raciste des 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles et aux conséquences dramatiques que la mobilisation de catégories raciales a généré dans l'histoire récente. Il fait donc « l'objet d'un rejet assez consensuel dans la société française (du moins dans les discours qui accèdent à l'espace public), alors même qu'on ne sait comment dire la manière dont s'opèrent des différenciations sociales dans les discours et les pratiques à l'encontre de certaines catégories de populations » (Fassin, 2006, p. 28). Notre position sur la question « raciale » n'échappait pas à ce paradoxe : elle niait l'existence d'une racialisation des rapports sociaux – qui se manifestait, dans nos travaux précédents, par le refus d'analyser les catégorisations raciales, facilité par leur euphémisation dans les discours des enquêtés – tout en soulignant la persistance de discriminations dont font l'objet des populations infériorisées. Ces réticences à penser la catégorisation raciale s'inscrivent aussi dans un parcours universitaire en sciences sociales où règne une certaine défiance vis-à-vis de la notion de « race », alors même que se sont

développés de nombreux travaux dans la littérature anglo-saxonne, plus particulièrement états-unienne. Par exemple, Pap Ndiaye évoque, en introduction de *la Condition noire*, « l'invisibilité » des Noirs de France en tant que groupe social et objet d'étude pour les universitaires. Le refus de prendre en compte les difficultés sociales spécifiques rencontrées par ces populations ne permet pas d'identifier, de décrire et de corriger les formes de discrimination raciale qu'elles subissent (Ndiaye, 2008). En effet, « le rejet de la catégorie de « race » n'a pas éradiqué le racisme. Et pis, il a contribué à ce qui a longtemps été un désintérêt des sciences sociales françaises pour la question des discriminations raciales, constamment sous-estimées ou rabattues sous d'autres formes de domination » (Ndiaye, 2008, p. 41). Penser la question raciale représente donc un enjeu social et politique, d'autant plus dans un contexte où la racialisation du monde social irrigue déjà régulièrement les débats publics et politiques<sup>5</sup>. La couleur de peau représente un support de la racialisation, mais elle est finalement peu évoquée. C'est davantage à partir de la question religieuse, et plus particulièrement musulmane, et des pratiques qui sont légitimées sur la base de la religion (comme le port de vêtements religieux dans l'espace public ou la prise en compte des restrictions alimentaires dans les cantines scolaires publiques), que la dimension raciale est formulée. Cependant, on peut regretter qu'elle le soit moins pour dénoncer et corriger des formes de discrimination que pour stigmatiser des groupes sociaux, en agitant le spectre du communautarisme en opposition à l'universalisme républicain (Fassin, 2006). Elle s'articule autour d'amalgames mêlant, par exemple, l'immigration à la délinquance. La présence de cette catégorisation raciale dans les discours des enquêtés nous a donc incité à dépasser nos réticences. La mise en perspective avec un autre contexte sociopolitique, basé sur un modèle multiculturaliste, a facilité la prise de distance avec le système de valeurs de notre société, pour identifier, de façon pragmatique, l'existence de représentations racialisées du monde social et leurs effets sociaux.

### *« Race » et racialisation*

L'introduction de la question raciale nécessite de revenir sur la définition de la notion de « race » et du processus de racialisation, de les situer dans le contexte dans lequel ils sont

---

<sup>5</sup> L'actualité récente regorge d'exemples attestant de la prégnance de la question raciale dans les discours publics. Nous pouvons citer l'organisation par le gouvernement de débats très controversés sur le port de la *burqa* en 2008, l'identité nationale en 2010, puis, en 2011, la tenue de d'une convention UMP sur la laïcité, tous contestés pour leurs effets potentiellement stigmatisants envers les populations musulmanes. La convention UMP sur la laïcité, initialement intitulée débat sur l'Islam, a été désapprouvée dans une déclaration commune, publiée le 30 mars 2011 dans le Parisien, par les six représentants des cultes en France dans laquelle ils demandent son annulation.

mobilisés, afin de lever toutes ambiguïtés sur les conditions de son usage. Pour ce faire, nous nous référons essentiellement aux travaux de Collette Guillaumin, Didier et Éric Fassin et Pap Ndiaye, sociologues et historiens français, qui contribuent à façonner un cadre d'analyse de la question raciale telle qu'elle se pose en France, avec ses spécificités et ses contradictions, tout en intégrant les apports théoriques des travaux internationaux interrogeant cette question. Nous ne prétendons nullement retracer à présent la construction des débats sur la question raciale en France, et encore moins dans les pays anglo-saxons. Cette dimension étant apparue tardivement dans notre travail, l'étendue et la complexité de ces débats exigeraient que ceux-ci soient abordés plus longuement. Nous proposons de poser les premiers jalons de ce cadre théorique pour l'approfondir et le développer dans des travaux ultérieurs, dans une perspective cette fois-ci internationale.

Parler de « race » et de racialisation ne s'inscrit nullement dans une démarche d'objectivation biologisante des différences sociales. Si des idéologies racistes ont connu une large diffusion et adhésion dans la société française du 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècle, et des travaux d'anthropologie biologique de la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle ont tenté de démontrer l'existence de différentes « races » humaines, la notion « race » n'a aucune réalité biologique (Guillaumin, 1972). Ainsi, son usage renvoie strictement à une catégorie d'analyse qui rend compte d'une construction sociale à partir de laquelle des groupes sociaux sont catégorisés sur la base d'une logique raciale. Dans une perspective sociologique, l'intégration de la dimension raciale exclut toutes formes du biologisme qui s'attache à naturaliser les différences sociales pour s'inscrire, à l'inverse, dans une démarche de dénaturalisation de construits sociaux racialisés qui ont été et tendent encore aujourd'hui à être appréhendés comme des catégories « naturelles ». Les catégorisations fondées sur le genre et la sexualité sont également confrontées à ce risque de naturalisation, ce qui explique d'ailleurs que les questions raciale et sexuelle soient imbriquées l'une à l'autre dans les débats publics, politiques et scientifiques (Fassin, 2006). Ainsi, à l'instar de Pap Ndiaye (2008, p. 43), nous utilisons des guillemets à chaque fois que nous nous référons à la « race » dans un usage catégoriel afin de bien le distinguer d'un usage objectivant dont nous nous détachons.

Les « races » n'ayant pas de réalité biologique, tout l'enjeu pour la sociologie contemporaine est de comprendre les raisons pour lesquelles elles continuent d'exister dans le sens commun, qu'elles soient nommées en tant que telles ou non, et de saisir les mécanismes à partir desquelles elles sont forgées comme un construit social. Pour ce faire, nous nous

référons essentiellement à l'article de Didier Fassin, « Ni race, ni racisme. Ce que racialiser veut dire », publié en 2010 dans un ouvrage qu'il a dirigé, *les Nouvelles frontières de la société française*. Il propose de recourir au concept de racialisation qui « permet précisément de remettre en question non seulement le mot, mais l'idée même de « race » comme réalité qui serait en dernière instance physique ou biologique » (Fassin, 2010, p. 158). Introduire le concept de racialisation ne consiste donc pas seulement à détecter et à analyser les mécanismes de production de catégories raciales sur lesquelles se fondent les logiques racistes, il s'attache aussi à saisir les processus d'identification raciale d'un groupe social à partir desquels celui-ci peut revendiquer une reconnaissance sociale, politique ou culturelle. Dans cette perspective, la racialisation comporte de nombreuses similitudes avec le processus d'ethnisation tel qu'il est défini par l'anthropologue Fredrik Barth (1995). Pour illustrer son propos, Didier Fassin se réfère au Conseil Représentatif des Associations Noires (CRAN), qui participe à rendre « visible », depuis les années 1990, la question des Noirs de France en tant que minorité. Mobiliser ce concept permet d'adopter une posture scientifique visant à étudier la racialisation comme un « fait social total » au sens maussien, en renonçant « au moins provisoirement à la posture de dénonciation » du racisme (Fassin, 2010, p. 159).

Le concept de racialisation englobe deux phénomènes, il est à la fois un processus qui « procède par dénaturalisation de la race » et une « problématisation du monde social » à partir de laquelle sont élaborées des catégories idéologiques (Fassin, 2010, p. 160). De ce fait, la racialisation ne constitue pas « un phénomène uniforme et univoque, mais s'exprime de façon différente en fonction des moments des contextes et des catégories ou des groupes qui s'y réfèrent ou s'en réclament » (Fassin, 2010, p. 160). Elle se traduit, dans une société française encore profondément travaillée par son passé colonial, par l'existence d'une lecture racialisée du monde qui se traduit par une « altérisation » de populations portant le marqueur social du colonisé (Guillaumin, 1972). Il s'agit en l'occurrence bien souvent des populations « noires » et « arabes », pouvant aussi être désignées de façon plus englobante par l'expression « populations issues de l'immigration ». L'« altérisation » de ces populations s'opère en référence à une catégorisation idéologique qui désigne en creux le couple « français-blanc » comme le marqueur social définissant la norme. La notion de *Whiteness*, « blanchitude » en français, connaît un véritable essor dans les travaux états-uniens depuis les années 1990. Elle reste, toutefois, encore peu explorée en France, et bien que l'importation de ces débats en France nécessite des précautions en raison des divergences importantes dans la manière dont se pose la question raciale dans les deux pays, les travaux sur la « blanchitude »

renversent l'approche en interrogeant la « blanchité » comme une construction sociale, un marqueur social posé comme la norme inconsciemment partagée dans les sociétés occidentales. Ils révèlent ainsi les avantages implicites dont bénéficient les populations « blanches » par rapport aux autres catégories, par le seul fait d'être désignées comme telles. Du reste, en tant que construction sociale, les contours de la catégorie « blanc » évoluent selon les contextes socio-historiques. Des processus de « blanchisation » des populations auparavant altérisées, par un effet de recomposition et de déplacement des frontières des catégories raciales, ont été ainsi observées dans la société États-Unienne du 20<sup>e</sup> siècle (Bosa, 2010). Ainsi, les populations s'écartant de la norme font l'objet d'une catégorisation qui s'opère sur la base de différences biologiques (généralement, la couleur de peau et la physionomie) qui sont radicalisées, altérisées et, dans un registre culturel, de caractéristiques culturelles supposées ou réelles essentialisées – associées à des stéréotypes et préjugés raciaux – sur lesquelles s'établit la définition d'une altérité. La catégorisation raciale est donc avant tout une assignation raciale, bien souvent inconsciente, dont les contours et le contenu varient en fonction du temps et du lieu dans lequel elle s'opère, et c'est en ce sens que la « race » constitue, comme le note Didier Fassin (2010) et avant lui, Collette Guillaumin (1972), un signifiant.

Le processus d' « altérisation » sur une logique racialisée constitue le premier pas vers l'infériorisation, et donc vers le racisme. La différenciation sociale à partir de logiques raciales devient le support d'une hiérarchisation imposant un rapport de domination à la défaveur de ceux qui s'écartent de la norme. Ces groupes minoritaires sont définis par Colette Guillaumin comme des « groupes qui sont sociologiquement en situation de dépendance ou d'infériorité (mineurs, soit en pouvoir soit en nombre) » (Guillaumin, [1972] 2002, p. 95). Ce processus d'infériorisation des « minorités » qui se fonde sur une biologisation des différences sociales s'est manifesté, depuis le 19<sup>e</sup> siècle, par l'élaboration de différentes catégories dont le support a été la classe sociale, la classe d'âge, le sexe, ou encore la nationalité. Ainsi, Colette Guillaumin précise que « les catégories altérisées, dans ces cas, ne sont pas des catégories « raciales » au sens courant, mais elles le sont au sens latent dans la mesure où leur conduite, vue par la société dominante comme particulière, est considérée comme sous-tendue par un caractère somatique » (Guillaumin, [1972] 2002, p. 95). Ces catégories sont susceptibles de subir des discriminations, des ségrégations, voire des agressions, légitimées, aux yeux de ceux qui les pratiquent, par des présupposés hiérarchiques fondés sur une idéologie raciste. Pour autant, l' « altérisation » n'induit pas mécaniquement

une « infériorisation ». En effet, si la racialisation est le premier pas vers le racisme, et ceci, quels que soient les critères à partir desquels elle prend forme, elle n'en constitue pas systématiquement l'expression.

L'expérience d'une infériorisation à partir d'une représentation racialisée du monde social a de véritables incidences sur la personne qui en est l'objet, sur sa définition de soi en tant qu'être social qui se construit en interaction avec les autres membres de la société. Par conséquent, l'être confronté à cette expérience n'en sort pas intact, il intègre en partie cette représentation de lui-même qui lui est imposée, se constitue lui-même progressivement et inconsciemment comme une minorité. Néanmoins, il n'adopte pas systématiquement une position de passivité, il peut aussi résister, s'opposer à cette assignation, se la réapproprier pour en renverser le sens afin d'en faire un élément identitaire valorisé pour soi et valorisable aux yeux des autres membres de la société. Chaque individu incorpore d'une façon ou d'une autre le fait d'être infériorisé et d'expérimenter au quotidien les difficultés sociales liées cette expérience, sans pour autant que le fait d'appartenir à une minorité représente l'élément identitaire principal. Il le combine, en effet, à d'autres éléments, comme l'illustre très bien Pap Ndiaye lorsqu'il évoque la place centrale que représente pour les Noirs de France leur identification française. Pour ceux-ci, être Noirs ne subordonne, en aucun cas, le fait d'être français, bien au contraire :

Ils « disposent de répertoires identitaires hiérarchisés de manière variable, mais plaçant l'identité française en position primordiale. Il leur est très important d'être considérés comme français à part entière, et ils sont très sensibles à la remise en cause ou au doute jeté sur leur identité française. Ils ajoutent à cela différents éléments identitaires, relevant d'une affiliation à un pays, une région, plus rarement à une ethnie, et à une « race ». Mais, quel que soit le bricolage identitaire opéré par les individus et la subtilité avec laquelle ils l'adaptent aux circonstances sociales, il demeure que, généralement, dans une bonne partie de leur vie sociale, ils sont considérés comme noirs. C'est cet élément de visibilité qui semble s'imposer, et fait souvent enrager les Français Noirs, y compris ceux qui ne rechignent pas à se désigner comme tels, dans la mesure où ils ne veulent pas être résumés à une seule identification et où celle-ci semble jeter une suspicion sur leur identification française » (Ndiaye, 2008, p. 55).

Ce processus de « subjectivation » donne donc une « seconde signification au mot racialisation » (Fassin, 2007), qui légitime le recours à la notion de « race » pour rendre compte de l'« altérisation » opérée à partir de critères biologiques et/ou culturels de populations, lesquelles sont, de ce fait, susceptibles d'être discriminées<sup>6</sup>. Par l'utilisation du

---

<sup>6</sup> Comme le souligne très justement Éric Fassin (2007) : « N'allons donc pas dire à un Noir ou à un Arabe, au nom de l'universalisme républicain, ou des solidarités de classe, que ces catégories n'existent pas, quand c'est en tant que Noir ou Arabe qu'il se voit refuser un emploi ou un logement. Il ne sert à rien de répéter que ces mots n'ont aucun sens, quand ils ont des effets si graves : sur les victimes, et sur la société dans son ensemble » (Fassin, 2007).

concept de racialisation, il s'agit donc d'opérer un travail d'identification de catégorisations raciales, et ceci quels soient les critères (phénotypes, culturels, religieux, etc.) à partir desquels elles se réalisent, et de dénaturalisation de celles-ci pour pouvoir dévoiler les discriminations raciales et engager des politiques de lutte contre ces inégalités.

### *Révéler les discriminations raciales*

Aborder la question raciale revêt ainsi un double enjeu, sociologique et politique. Dans un pays *colour-blind*, dans lequel l'interdiction d'utiliser le terme de « race » a contribué, non pas à faire disparaître mais à « invisibiliser » les logiques racistes dans les discours publics, le concept de racialisation permet d'entreprendre un travail de qualification et d'interprétation de la lecture racialisée du monde social, nécessaire au traitement des discriminations raciales. Seulement, dans un système juridique dans lequel la notion de « race » n'existe que pour justifier la sanction d'une discrimination opérée sur la base d'une catégorisation raciale<sup>7</sup>, la reconnaissance juridique de ces discriminations s'avère être une tâche particulièrement ardue. Si les universitaires s'attachent à révéler, depuis les années 1980, les discriminations raciales – même si elles ne sont pas toujours posées en ces termes – dans différents domaines comme l'accès au logement (Kirszbaum et Simon, 2001 ; Sala Pala, 2005), à l'emploi (Amadiou, 2005 ; Jounin, 2008) ou aux services de la santé, la reconnaissance politique de la question raciale émerge à partir de la fin des années 1990. Elle est encouragée par des mouvements associatifs tels que le Conseil Représentatif des Associations Noires (Fassin et Fassin, 2006 ; Ndiaye, 2008) et par l'Union Européenne, et notamment les États membres de l'Europe du Nord qui ont mis en place des mesures des discriminations raciales par l'intégration de catégories raciales dans la statistique publique (Schnapper, 2008). En 2004, est ainsi créée la Haute autorité contre les discriminations et pour l'égalité (HALDE) dont l'objectif n'est pas de lutter exclusivement contre les discriminations à caractère racial, mais les intègre auprès d'autres formes de discrimination relatives au genre, à la préférence sexuelle, à l'âge, à la croyance religieuse, à l'handicap, etc.

---

<sup>7</sup> A titre d'exemple, la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité considérait, dans son rapport annuel de 2005, que « le concept de « race » n'avait pas de réalité, et qu'il ne convenait pas que la lutte contre des discriminations bien réelles liées à l'origine conduise à adopter des classifications « ethno-raciales » qui n'ont pas de réalité scientifique et ne correspondent pas à notre culture » (HALDE, 2005, p. 10). Pour autant, elle indique que « le fait de refuser le bénéfice d'un droit accordé par la loi en se fondant sur le critère de l'apparence physique ou de l'appartenance ou de la non appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une « race » ou une religion déterminée constitue une discrimination » (HALDE, 2005, p. 38).



Cependant, aucun outil ne permet de mesurer concrètement ces discriminations, l'introduction de la catégorisation raciale dans les statistiques publiques étant encore l'objet de vives polémiques politiques et scientifiques. En France, cette question scinde les chercheurs en sciences sociales en deux « camps »<sup>8</sup> depuis les années 1990. D'un côté, des chercheurs comme Hervé Le Bras et Dominique Schnapper, sont réticents à la construction de statistiques dites « ethniques », voire s'y opposent fermement, justifiant leur positionnement par l'énonciation performative de ce mode de catégorisation qui contribuerait à « imposer une perception « ethnicisée » – donc à vocation essentialiste – de la réalité sociale aux dépens d'autres catégorisations significatives, comme celles qui définissent la condition sociale » (Schnapper, 2008, p. 138). Ils considèrent, du reste, que l'établissement de cette catégorisation s'inscrit à l'encontre du modèle d'intégration républicain, et participerait de ce fait à son démantèlement. D'un autre côté, des universitaires prônent le recours à ce type de classification pour identifier et intervenir sur les discriminations raciales par la mise en place de politiques de traitement différentiel en faveur des groupes infériorisés (Simon, 1997a, 2006, 2008 ; Fassin, 2002 ; Fassin et Fassin, 2006 ; Fassin, 2010). Ils se réfèrent aux expériences états-unienne<sup>9</sup>, canadienne et britannique pour justifier l'élaboration d'un tel dispositif tout en soulignant leurs apories (Lassalle, 1998 ; Simon, 1997a, 2008). Ces chercheurs ne nient pas l'énonciation performative de la « racialisation » et de son usage en statistiques publiques. Tout chercheur qui a recours « au langage de la racialisation tout en contestant la réalité des races et utilise la catégorisation raciale pour combattre le racisme » se trouve effectivement confronté à cette impasse (Fassin, 2010, p. 153). Il n'en reste pas moins que la dénégation de la racialisation des rapports sociaux contribuer à occulter le racisme qui s'opère, sous différentes formes, dans la société française.

---

<sup>8</sup> Voir à ce sujet, les articles de Philippe Bernard et Nicolas Weill parus dans *Le Monde* du 6 novembre 1998 qui relatent les « affrontements » sur la question de la révision des statistiques sur l'immigration entre deux démographes français, Hervé Le Bras et Michèle Tribalat, et le numéro thématique de la *Revue Française de Sociologie*, « L'usage des catégories ethniques en sociologie », vol. 49-1, 2008, et plus particulièrement l'article de Patrick Simon, « Les statistiques, les sciences sociales françaises et les rapports sociaux ethniques et de « race » », *Revue Française de Sociologie*, vol. 49-1, 2008, pp.154-155. En 2006, un colloque, organisé par le Centre d'analyse stratégique sur la « statistique ethnique » (2006), puis la CNIL, par des consultations en 2007, posent ouvertement la question de la pertinence et des modalités d'une construction de statistiques ethniques.

<sup>9</sup> Dans le dossier-débat de la *Revue Française de Sociologie* consacré à l'usage des catégories ethniques en sociologie, et coordonné par Georges Felouzis (2008, 49-1), l'usage des catégories ethniques et raciales dans le contexte états-unien est discuté par deux sociologues américains, Richard Alba et Nancy Denton, pour souligner le rôle crucial de la mise en place d'une telle catégorisation afin de déceler et d'intervenir, avec plus ou moins de succès, sur les inégalités raciales et de souligner son rôle dans l'émergence d'une politique des identités. Cet article met ainsi en perspective les débats états-unien, qui peuvent s'appuyer sur une longue expérience dans l'usage de ces catégories, avec les débats français, encore au stade embryonnaire sur cette question.

En Grande-Bretagne, cette question a également été débattue durant les années 1980, tout en étant posée en des termes différents en raison de la tradition sociopolitique multiculturaliste. La reconnaissance de discriminations raciales et les débats sur la construction d'une catégorisation ethno-raciale dans les statistiques publiques pour mesurer et lutter contre ces discriminations, ont finalement débouché sur l'élaboration et l'introduction, dans le recensement de 1991, d'une classification ethno-raciale de la population. Ainsi, les groupes « *Black and Asian Minority Ethnic* » (« BAME ») comprennent cinq principales catégories, elles-mêmes composées de seize sous-catégories : les *White* (*White British*, *White Irish* et *Other White*), les *Asian* ou *Asian British* (*Indian*, *Pakistani*, *Bangladeshi*, et *Other Asian*), les *Black* ou *Black British* (*Black Caribbean*, *Black African* et *Other Black*), les *Chinese* et autres, et les *Mixed* (*White and Black Caribbean*, *White and Black African*, *White and Asian*, et *Any Other Mixed*). Cette catégorisation, inscrite dans les documents administratifs britanniques (comme, par exemple, dans les formulaires de candidature à un emploi), repose sur le principe de l'auto-assignation significative, c'est-à-dire qu'elle est opérée par l'individu lui-même et se fonde, par conséquent, sur la représentation qu'il se fait de lui-même dans un cadre contraint. Les effets de cristallisation et de simplification qu'implique la catégorisation statistique ethno-raciale d'une réalité sociale bien plus complexe et changeante en représentent une des principales limites puisque les individus doivent effectuer un choix parmi différentes propositions considérées comme significatives. Pour autant, la classification britannique, légitimée par son institutionnalisation, constitue ainsi le système de catégorisation ethno-raciale reconnu et accepté dans les représentations collectives, et est régulièrement mobilisée dans la littérature scientifique. Pour rendre compte des processus d'« altérisation » de certains de ces groupes à partir d'une lecture ethnique et raciale, les britanniques utilisent également l'expression « *ethnic minorities* » (« minorités ethniques »). Que ce soit pour l'usage des groupes « BAME » ou de l'expression « minorités ethniques », il ne s'agit pas, dans cette thèse, de les reprendre à notre compte, mais d'y faire référence en tant que catégories mobilisées dans les discours publics, politiques et universitaires britanniques.

La difficulté d'aborder la question raciale en France et la « boîte à outils » théorique, encore peu fournie pour l'analyser, nous invitent à expliciter nos choix quant aux termes mobilisés dans cette thèse, à commencer par celui de « minorités visibles ». Le recours à ce terme repose sur une volonté d'échapper à l'usage corrompu de l'expression « populations issues de l'immigration » qui renvoie, dans le sens commun et bien souvent de façon

interchangeable, à plusieurs types de populations identifiées à partir d'une logique raciale tout en participant à l'euphémiser : les populations de nationalité étrangère, naturalisées, ou les descendants de migrants, altérés par leur identification à l'immigration postcoloniale, notamment des pays du Maghreb ou d'Afrique subsaharienne. Ces différentes expressions, qui représentent autant de catégories du sens commun, tendent à attribuer aux populations ainsi désignées la pauvreté comme condition sociale commune, les « minorités visibles » étant surreprésentées dans les franges inférieures de la société. Cette assimilation abusive tend à produire et reproduire les inégalités sociales et raciales (Fassin et Fassin, 2006). Cependant, l'articulation entre « race » et « classe » nécessite d'être questionnée dans chacun des contextes dans lesquels s'opère le mode de catégorisation. Il s'agit alors de prendre de la distance avec ces expressions lourdes d'implicites. Par conséquent, lorsqu'elles apparaissent dans cette thèse, elles sont encadrées entre guillemets et sont évoquées comme catégories du sens commun, et non comme des catégories d'analyse. Dans une perspective analytique, nous préférons plutôt utiliser la catégorie de « minorités visibles »<sup>10</sup> pour désigner les populations qui sont susceptibles de faire l'objet d'une racialisation à partir d'un registre biologique et/ou culturel, n'entrant pas dans la catégorie « blanc », généralement implicitement associée, dans les représentations collectives, à la catégorie « français ». Ainsi, le terme de minorités visibles en tant que construction sociale ne comprend aucune référence à un statut social, une classe ou à une nationalité spécifiques, mais qualifie des populations qui partagent cette expérience. De même, à l'expression « populations étrangères », parfois connotée, est préférée celle de populations migrantes pour désigner des populations de nationalité étrangère qui résident en France.

Du reste, la notion d' « ethnie » est souvent mobilisée dans la littérature scientifique pour échapper à la connotation négative de la notion de « race » dans la société française. Le choix d'utiliser « race » plutôt qu'« ethnie » s'inscrit, tout d'abord, dans une démarche de rupture avec le caractère biologisant que ce terme revêt depuis l'éviction du mot « race » depuis la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle en France. En effet, Collette Guillaumin constate dès 1972, dans son ouvrage *L'idéologie raciste*, ce glissement dans le sens commun : « Le mot « ethnie » se présente actuellement comme un compromis entre la croyance inconsciente en un déterminisme biologique des traits culturels, et une distance prise volontairement par rapport au mot « race » dont le sens biologique ne laisse pas d'être désapprouvé »

---

<sup>10</sup> Ce terme étant défini, nous l'utiliserons désormais sans les guillemets.

(Guillaumin, [1972] 2002, p. 85). De ce fait, en ne rompant pas complètement avec une forme de biologisme qui tend à naturaliser des différences sociales, l'utilisation de ce terme entretient une certaine ambiguïté dont il est nécessaire de se distancier. Le terme d'« ethnie » aurait eu toute sa place si notre approche avait abordé les questions culturelles comme le font les travaux inscrits dans une approche des *Cultural Studies*<sup>11</sup>, ce qui n'est pas le cas ici. Notre approche de la question raciale s'attache uniquement à déceler les processus d'« altérisation » et d'infériorisation, et la discrimination qu'ils peuvent impliquer de certaines populations à partir d'une logique raciale ou, pour reprendre les termes d'Éric Fassin :

« On ne se propose pas de distinguer des populations en fonction de leurs caractéristiques (origine ou culture), mais uniquement selon le traitement discriminatoire qu'elles subissent, qui revient à les constituer en des espèces sociales différentes. On ne parlera donc pas d'ethnie pour les Magrébins (par contraste avec la « race » pour les Noirs). Seule compte ici la racialisation – qu'elle emprunte au registre culturel ou biologique. Sans doute se présente-t-elle souvent en France comme une distinction fondée sur la nationalité ; mais le fait que les enfants d'immigrés, lorsqu'ils sont français, soient rarement traités comme tels, ou que les étrangers naturalisés puissent difficilement faire oublier leur origine, dans un cas comme l'autre par opposition aux « Français de souche », trahit bien la logique raciale qui fonde aujourd'hui ce partage » (Fassin, 2006, p. 240).

Dans certains cas très particuliers, nous désignons des groupes sociaux par rapport à leur origine migratoire pour rendre compte de pratiques culturelles (et plus particulièrement culinaires) qu'ils ont en partage en raison d'une histoire migratoire commune et qui influencent la structuration des rapports résidentiels, notamment en termes d'usages des commerces du quartier et de pratiques de voisinage. Le constat de ces pratiques culturelles différentes peut constituer le support d'une racialisation, mais nous le verrons, ce glissement ne s'opère pas de manière systématique.

C'est donc dans cette perspective que nous intégrons la question raciale dans notre analyse des rapports sociaux qui se jouent dans l'espace résidentiel, en prenant soin de ne pas déconnecter la question raciale de la question sociale, celle-ci constituant une des dimensions de la question sociale. Il s'agit ainsi d'articuler, sans hiérarchie prédéterminée, la dimension sociale et la dimension raciale, lorsque cette dernière est présente dans la lecture multidimensionnelle que les individus produisent du monde social, de déconstruire et reconstruire, à partir de ce cadre d'analyse, les matériaux empiriques pour saisir les

---

<sup>11</sup> Les travaux désignés sous l'étiquette *Cultural Studies* s'inscrivent dans une approche culturelle et identitaire empruntant à différentes disciplines telles que l'histoire, la sociologie, la philosophie, l'anthropologie culturelle pour interroger les processus de construction identitaire sur la base de multiples éléments dont la classe, la « race » et le genre. Cf. à ce sujet : *Stuart Hall, Identités et cultures, politiques des Cultural Studies*, éditions Amsterdam, Paris, 2008.

différentes manières dont les individus perçoivent le monde social, le découpent et s'identifient en activant ou non les frontières raciales et sociales.

### **La promotion de la mixité sociale par le logement des classes moyennes**

Notre démarche réflexive sur la notion de mixité sociale, dans une perspective comparative entre Paris et Londres, se décompose en trois axes de recherche.

Le premier axe propose de mettre en contexte les stratégies parisienne et londonienne de promotion de la mixité sociale. Ces stratégies se construisent en interaction avec les politiques publiques nationales qui constituent, au moins en partie, le cadre dans lequel elles s'inscrivent. Elles sont également influencées par les débats contemporains en sciences sociales qui interrogent la thématique de la ségrégation socio-spatiale, ses mécanismes et ses effets sociaux, ainsi que le rôle des comportements résidentiels des classes moyennes dans les processus ségrégatifs. Il s'agit donc, dans un premier temps, de revenir sur ces débats scientifiques en questionnant l'hypothèse d'une ghettoïsation de la ville, soutenue par les thèses de la « dualisation » urbaine (Sassen, 1991), de la « sécession urbaine » (Donzelot, 1999, 2004), et du « séparatisme généralisé » (Maurin, 2004), dont la diffusion hors du champ scientifique irrigue les discours politiques. Nous mettons en discussion ces travaux avec ceux de Chris Hamnett (1995, 2003) et d'Edmond Préteceille (1995, 2003) sur la distribution spatiale des catégories sociales et son évolution dans les métropoles londonienne et parisienne, mais aussi avec des travaux français menés dans les espaces périurbains (Jaillet, 2004 ; Charmes, 2005, 2007a, 2007b ; Bacqué et Vermeersch, 2007 ; Cartier *et al.*, 2008) et des travaux internationaux sur les quartiers centraux en cours de *gentrification* (Hamnett, 1984, 1996, 2003 ; Authier, 1993 ; Butler, 1997 ; Simon, 1997b ; Butler et Robson, 2003 ; Authier et Bidou, 2008 ; Bacqué et Fijalkow, 2006 ; Lees *et al.*, 2008 ). L'objectif est d'interroger les comportements résidentiels des classes moyennes et les rapports à la diversité qui y sont associés. Comment interpréter les reconfigurations socio-spatiales de Paris et de Londres ces trente dernières années ? Peut-on les appréhender à travers la figure de la « dualisation » urbaine ou de la « sécession urbaine » ? Quel est le rôle des classes moyennes dans les processus ségrégatifs ? Quelles logiques guident leurs comportements résidentiels dans les espaces périurbains ? Peut-on les lire exclusivement à partir d'une logique de distanciation spatiale des groupes sociaux perçus comme inférieurs ? Dans les quartiers populaires centraux, le processus de *gentrification* invite à reconsidérer le postulat d'une

volonté généralisée de mise à distance spatiale, partagée par l'ensemble des classes moyennes. Pourquoi les classes moyennes *gentrifieuses* investissent-elles ces quartiers ? Ce choix résidentiel s'inscrit-il dans une logique d'ouverture à la diversité ou s'accompagne-t-il d'une production, à une échelle micro, d'un dégradé de rapports plus ou moins marqués par une logique ségrégative ciblant notamment les classes populaires ?

L'intégration de ces débats nous amène à déconstruire la notion de ségrégation par une discussion théorique (Park, 1925 ; Burgess, 1925 ; Brun, 1994 ; Grafmeyer, 1994 ; Bacqué et Lévy, 2009) et par la mobilisation de travaux conduits dans deux contextes urbains : les beaux quartiers (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989, 1992, 2001b, 2004b, 2007) et les quartiers pavillonnaires périurbains (Jaillet, 2004 ; Charmes, 2005, 2007a, 2007b). Qu'est-ce que la ségrégation ? Par quels mécanismes s'opère-t-elle ? Peut-on la mesurer et à partir de quel seuil est-elle considérée comme une menace pour la cohésion sociale ? Le caractère ambigu de cette notion et sa dimension normative appelle à la plus grande prudence quant à son utilisation (Brun, 1994 ; Grafmeyer, 1994). En effet, elle n'est formulée comme un problème social que lorsqu'elle concerne les classes populaires, notamment celles appartenant aux minorités visibles, concentrées dans des quartiers souvent assimilés à la figure du ghetto. Il s'agit de déterminer si, dans les contextes français et britannique, l'usage du terme ghetto est approprié pour qualifier cette ségrégation et de comprendre pourquoi celle-ci est formulée comme un problème social uniquement dans ce type d'espace. Existe-t-il des ghettos en France et en Grande-Bretagne ? Dans quelle mesure cette concentration serait-elle néfaste pour les populations qui résident dans ces quartiers ? Cette désignation étant l'objet de controverses dans le contexte français (Wacquant, 1992, 2005 ; Maurin, 2004 ; Lapeyronnie, 2008), un retour sur ces débats nous permet d'explicitier le choix de ne pas mobiliser ce terme pour qualifier les deux quartiers populaires que nous étudions. Toutefois, si ces quartiers ne constituent pas des ghettos, il ne reste pas moins que cette concentration produit des inégalités sociales qui pénalisent leurs populations et exerceraient des effets potentiellement néfastes sur ces dernières, c'est en tout cas l'hypothèse soutenue par la thèse des « *neighborhood effects* ». Les travaux anglo-saxons, et plus spécifiquement états-uniens, qui tentent de la vérifier, produisent néanmoins des conclusions mitigées qui invitent à considérer sa validité (de Souza-Briggs, 2006). Du reste, l'importation parfois peu précautionneuse dont elle fait l'objet dans les débats français soulève des questions quant aux conditions de son usage dans un contexte sociopolitique et urbain différent du contexte dans lequel cette thèse a émergé (Marpsat, 1999 ; Bacqué et *al.*, 2006 ; Bacqué et Fol, 2006 ; Fol, 2009). Cette mise en

discussion des travaux français et britanniques, et plus largement internationaux, sur la ségrégation permet d'établir le cadre analytique de notre étude des stratégies de mixité sociale parisienne et londonienne.

La mise en forme de la concentration des classes populaires dans certains quartiers comme un problème social se traduit par l'élaboration et la mise en œuvre de politiques de « déségrégation », et par une référence quasi systématique à la notion de mixité sociale dans les discours politiques en Grande-Bretagne et en France (Cole et Goodchild, 2001 ; Tunstall, 2003 ; Tunstall et Fenton, 2006 ; Epstein et Kirszbaum, 2003 ; Avenel, 2005 ; Berube, 2005 ; Tissot, 2005, 2007). La porosité des frontières entre les champs scientifiques et politiques, et l'impact des politiques nationales sur les stratégies locales nous conduisent à analyser, dans un deuxième temps, les politiques urbaines françaises et britanniques qui intègrent l'objectif de mixité sociale par l'habitat. Comment est traitée la mixité sociale dans ces politiques ? Quels sont les présupposés sous-jacents ? Quels types d'espaces et de groupes sociaux ciblent-elles ? Quels sont les instruments privilégiés ? Et quels résultats produisent-elles ? La comparaison permet de mettre en lumière les divergences dans les modalités de promotion de la mixité, liées à des choix politiques depuis les années 1980, qui n'ont pas intégré de la même façon les thèses néolibérales (Malpass, 2004). De ce fait, la promotion de la mixité qui repose, dans les deux pays, sur une intervention publique dans le domaine du logement ne mobilise pas de manière similaire les différents segments du logement aidé. De plus, ces politiques ambitionnent d'intervenir, par un effet « ricochet », sur les caractéristiques sociales des élèves des écoles publiques des quartiers ciblés. Si, en France, l'assouplissement de la carte scolaire est une initiative très récente qui commence seulement à montrer ses effets, la politique de la promotion du « choix » parental en matière de scolarisation est plus ancienne Outre-manche. Le détour par la Grande-Bretagne offre donc un éclairage saisissant pour comprendre les réformes des politiques du logement et de la sectorisation scolaire engagées ces dernières années en France. Nous émettons ainsi des hypothèses sur leurs effets dans les années à venir, tout en veillant à bien situer les spécificités des cas nationaux pour ne pas les déformer.

Questionner la capacité opérationnelle de la mixité sociale invite à un travail critique sur la notion de mixité sociale en tant que catégorie d'analyse (Sarkissian, 1978 ; Cole et Goodchild, 2001 ; Dansereau et *al.*, 1997, 2003 ; Bacqué, 2003 ; Bacqué et Simon, 2001 ; Bacqué, Fol, 2001, 2005, 2008 ; Lelévrier, 2001, 2005 ; Lévy, 2006 ; Tunstall et Fenton, 2006 ; Tissot, 2005, 2007 ; Genestier, 2010). Il s'agit de déconstruire cette notion surinvestie par le politique

(Tissot, 2010) pour révéler ses différentes acceptions, les postulats induits et ses dimensions idéologiques et normatives, qui en font une notion nébuleuse dont il s'agit de se détacher pour décrire une situation d'hétérogénéité et en saisir les ressorts sociologiques.

Une fois le cadre réflexif de notre approche de la mixité sociale délimité et son utilisation comme catégorie d'action publique dans les deux cas nationaux analysée, notre thèse place la focale sur les modalités de construction et de mise en œuvre des stratégies de promotion de la mixité sociale parisienne et londonienne. L'intention d'intervenir sur la localisation des groupes sociaux de la ville s'appuie sur une lecture « dualisée » de celle-ci et confère au logement des classes moyennes une place centrale dans cette perspective de « rééquilibrage social ». Dans un deuxième axe, nous analysons ainsi les fondements de ces stratégies et leur mise en application à partir d'expériences dans chaque capitale. Pourquoi ces deux capitales se sont-elles dotées de stratégies de mixité ? Au nom de quels principes sont-elles élaborées et mises en application ? Quels sont leurs objectifs et leurs attendus ? Quelles acceptions et vertus sont attribuées à la notion de mixité ? Pourquoi loger les classes moyennes, et plus particulièrement certaines catégories moyennes, représente-t-il un enjeu et un instrument de promotion de la mixité ? Quels groupes sociaux les catégories de *key workers* et d'« acteurs clés de la ville » regroupent-elles ? Plus largement, quelles convergences et divergences peut-on observer dans les deux contextes locaux et entre les contextes locaux et nationaux ? Pour ce faire, notre démarche s'appuie sur une analyse de la rhétorique politique locale développée autour de ces stratégies, dans une approche comparative, pour en saisir le sens explicite et latent. Dans cette optique, nous avons choisi de mobiliser différents registres discursifs pour observer les récurrences dans les discours et palier aux difficultés rencontrées pour accéder à des matériaux équivalents dans les deux contextes. Ces stratégies complètent la « boîte à outils » fournie par le cadre national en se dotant de nouveaux instruments dont certains sont, par la suite, intégrés dans des dispositifs nationaux. Quels sont les instruments à partir desquels sont mises en œuvre ces stratégies de mixité sociale ? À quelle(s) échelle(s) la mixité sociale est-elle recherchée dans les deux cas ? Comment le logement social et intermédiaire est-il utilisé dans cette perspective ? Quels résultats et enseignements peut-on dégager des premières années de leur mise en œuvre à l'échelle de la ville (de la métropole dans le cas londonien) en termes de répartition du logement aidé ?



Une fois le cadre général de ces stratégies défini, nous les auscultons à une échelle plus fine pour saisir le traitement dont elles font l'objet aussi bien au niveau des discours que des modalités de leur mise en application par différents acteurs locaux, qu'il s'agisse des maires d'arrondissement ou de leurs représentants à Paris, des responsables de services d'urbanisme et de logement à Londres, des cadres techniques supérieurs et moyens des bailleurs sociaux. Notre regard se porte sur deux types de quartier, un quartier populaire (la Goutte d'Or à Paris, Shadwell à Londres) et un beau quartier (les « Champs » dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Chelsea à Londres), en raison de leur prédominance, dans les discours politiques, au détriment des quartiers « moyens mélangés » (Préteceille, 2003). Comment est légitimée l'intervention sur ces espaces par les acteurs impliqués localement ? Quelles adaptations sont effectuées pour inscrire ces stratégies dans les spécificités du contexte local ? Observe-t-on des distorsions, voire des oppositions avec les discours formulés dans le projet d'intention de mixité sociale ? Dans les quartiers populaires, la question de l'articulation entre un processus de *gentrification* en cours et la mise place de ces actions publiques est soulignée par les acteurs locaux. Cependant, elle n'est pas abordée dans les mêmes termes et, dans le contexte parisien, de véritables divergences s'observent. Il s'agit alors d'explicitier les positions adoptées par chacun et d'interroger, plus largement, cette articulation pour savoir si ces politiques soutiennent volontairement ou non un processus de *gentrification*. Pour comprendre comment ces stratégies prennent forme concrètement, nous explorons six opérations de logements aidés – quatre dans le contexte parisien et deux dans le contexte londonien – dont la réalisation ou les modalités du peuplement s'inscrivent dans cette intention de promotion la mixité sociale. L'entrée par l'étude des opérations permet de confronter les objectifs formulés dans ces stratégies et leur réalisation concrète dans deux contextes différents, et d'opérer une comparaison des résultats entre les deux villes par une analyse croisée des opérations par type de quartier.

À ce stade, l'approche de la notion de mixité s'est focalisée sur l'analyse des politiques publiques à Paris et à Londres, à partir d'une démarche comparative par une entrée analytique qui se veut la plus symétrique possible. Dans le troisième axe, notre démarche réflexive porte sur les effets sociaux de ces interventions publiques. Elle vise à déterminer « en quoi la politique publique étudiée a modifié le tissu social qu'elle cherchait à affecter et dans quelle mesure ces effets sont conformes aux attentes des décideurs » (Muller, (1990) 2010, p. 88). Plus largement, elle propose d'analyser les rapports à l'altérité des populations ciblées sous l'angle de la structuration des rapports résidentiels, saisis à deux échelles

spatiales de mixité différentes (l'immeuble et le quartier). Ils sont essentiellement abordés dans le contexte parisien. Ce choix résulte d'une volonté d'ausculter en profondeur les rapports résidentiels des habitants rencontrés, alors que nous n'étions pas en mesure d'effectuer le même traitement des discours recueillis après des habitants londoniens pour des raisons liées aux modalités de réalisation du terrain à Londres<sup>12</sup>. Par conséquent, le cas londonien vient éclairer une analyse principalement centrée sur le cas parisien pour révéler des ressemblances et opérer ainsi une montée en généralité, mais aussi des dissemblances qui invitent à s'interroger sur les particularités parisiennes. Du reste, la comparaison entre les deux quartiers parisiens offre l'opportunité de vérifier l'hypothèse de l'existence de variations locales. Ces stratégies visent à promouvoir la mixité sociale par une double intervention sur la production et localisation, et sur le peuplement des logements sociaux et intermédiaires, pour faire cohabiter des classes populaires et des minorités visibles avec des classes moyennes dans les quartiers populaires, et avec des classes supérieures dans les beaux quartiers. Le parti-pris est de ne pas seulement se concentrer sur l'étude des rapports résidentiels des classes moyennes, mais d'élargir autant que possible l'éventail des profils sociaux des enquêtés pour appréhender l'hétérogénéité des situations rencontrées dans les différents sites. Il s'agit d'observer dans quelles circonstances la dimension sociale intervient de façon significative dans la structuration des rapports résidentiels.

Quatre principales questions s'articulant constituent la colonne vertébrale de cet axe. La première question renvoie aux rapports au logement des habitants des sites sociaux et intermédiaires, dont l'installation est marquée par une contrainte plus ou moins forte, et plus ou moins ressentie comme telle selon les cas. Dans quel contexte la mobilité résidentielle de ces habitants s'est-elle opérée ? Quelles représentations les habitants ont-ils de leur installation dans ce logement au regard de leur passé résidentiel, mais aussi de leurs aspirations résidentielles ? En fonction de ces représentations, parviennent-ils à s'approprier pleinement ce nouvel espace pour en faire un lieu « habité », dans lequel ils ne feraient pas que « loger » (Bassand, 1997) ? Dans quelle mesure la configuration sociale dans laquelle ils sont placés agit-elle sur la structuration des rapports au logement ?

Une deuxième question prolonge l'analyse des rapports résidentiels en se focalisant à l'échelle du quartier. Cet espace est loin d'être un espace symboliquement « neutre » (Pinçon, 1978 ; Rémy et Voyé, 1981 ; Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989 ; Dansereau et Germain, 2002)

---

<sup>12</sup> Nous reviendrons plus précisément sur ce point dans la partie méthodologie, p. 35.

et il représente le support de représentations et de pratiques sociales contrastées. Quels différents types de rapports au quartier observe-t-on dans les quartiers populaires et les beaux quartiers étudiés ? Comment les habitants se saisissent-ils de la symbolique sociale du quartier ? Quelle représentation ont-ils de leur installation dans celui-ci ? Quelle(s) dimensions interviennent, à divers degrés, dans la construction de cette représentation ? Quels usages en font-ils au quotidien au regard des autres espaces de la ville ? Quels types de mobilité quotidienne développent-ils ? Observe-t-on des corrélations entre la représentation du quartier et leur installation dans celui-ci, et leur mobilité quotidienne ? Grâce à une démarche analytique fondée sur la construction d'idéaux types (Weber, 1922), nous proposons d'éclairer les ressorts de ces rapports à travers quatre catégories d'habitants – les *déclassés*, les *cosmopolitains* à la Goutte d'Or, et les *décalés*, les *embourgeoisés* aux « Champs ». Elles sont observées à partir d'une lecture polarisée entre la « répulsion » et l'« attraction », dans une démarche proche de celle adoptée par Jean Rémy et Liliane Voyé (1981) dans plusieurs métropoles ou encore par Patrick Simon (1999b) dans le quartier populaire parisien de Belleville.

Ces différentes catégories d'habitants cohabitent avec un voisinage qui se caractérise par une hétérogénéité sociale et/ou raciale plus ou moins marquée selon les sites, résultat de la stratégie politique de mixité sociale. Que produit cette diversité imposée en termes de rapports de voisinage ? Comment s'établissent les frontières entre les différents groupes sociaux qui cohabitent ? De quelles façons les habitants vivent-ils la proximité spatiale avec des individus dont ils s'estiment proches ou qu'ils perçoivent, au contraire, comme différents, voire inférieurs ? Quels types de sociabilités se construisent entre ces différents groupes ? Des cercles d'interconnaissances s'établissent dans les différents sites, mais le contenu de ces relations, les variables à partir desquelles ils se structurent, et le degré d'ouverture aux autres groupes diffère. Par ailleurs, des tensions émergent de cette proximité spatiale, produits des rapports de force entre les groupes sociaux.

Une quatrième et dernière question met en perspective les rapports au quartier des habitants à la question de la socialisation et de la scolarité de leurs enfants. Peut-on observer des continuités et des ruptures entre les rapports au quartier des habitants et la question des pratiques des enfants dans le quartier et du choix de l'école ? Deux questions sont ainsi soulevées, celle de l'influence supposée de l'atmosphère du quartier sur la socialisation des enfants, et celle des fréquentations liées au choix de l'école, fortement guidé par leur appréciation de la composition sociale et/ou raciale du public de cette école. De cette perception découlent des choix scolaires différenciés qu'il s'agit de resituer par rapport aux

capacités de chacun de formuler et de réaliser ces choix, qui restent socialement influencés (Oberti, 2007 ; Van Zanten, 2009).

### **Méthodologie d'enquête**

Le choix des terrains, qui s'inscrit pleinement dans une démarche comparative, résulte d'une volonté d'étudier un quartier populaire et un beau quartier parisien et londonien, dans lesquels ont été réalisés des opérations de logements sociaux et intermédiaires, dans le cadre de ces stratégies de mixité sociale. Dans un premier temps, notre connaissance du contexte étant plus fine, nous avons sélectionné les quartiers parisiens pour leur symbolique sociale et les opérations qui étaient réalisées. La Goutte d'Or est, en effet, un quartier médiatisé, connu pour son caractère populaire et son ambiance multiculturelle qui est souvent dépeinte à travers la figure du ghetto. Étudier la Goutte d'Or offre, également, l'opportunité de mobiliser et de compléter les travaux scientifiques déjà entrepris dans ce quartier sur les questions de mixité sociale et/ou de *gentrification*<sup>13</sup>. À l'inverse, le 8<sup>e</sup> arrondissement constitue l'archétype du beau quartier, du quartier d'affaire (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989 ; 1992), dont les similarités avec le 16<sup>e</sup> arrondissement permettent de prolonger l'analyse engagée en master recherche. Cette première sélection effectuée, s'est ensuite posée la question du choix des quartiers londoniens pour assurer la comparabilité de notre démarche. L'exploration de la littérature scientifique sur Londres, des documents officiels locaux et les visites de terrain exploratoires ont orienté notre choix sur les *boroughs* Royal Borough de Kensington and Chelsea, et Tower Hamlets. Les quartiers de Chelsea et de Shadwell nous ont ensuite paru pertinents lors des entretiens réalisés au moment de notre premier voyage d'étude à Londres.

Le choix des opérations répond à des critères établis initialement, mais aussi à des réajustements liés à la réalité du terrain qui exerce, dans tous travaux, une contrainte sur les choix méthodologiques<sup>14</sup>. L'intention de faire cohabiter des populations hétérogènes à l'échelle du quartier et de l'immeuble (et parfois de la cage d'escalier) étant au centre de ces stratégies, nous souhaitons effectuer notre enquête auprès des habitants dans des opérations qui comprennent une hétérogénéité des statuts d'occupation dans le cas londonien et des

---

<sup>13</sup> Nous nous référons tout particulièrement aux travaux de Jean-Claude Toubon et Khelifa Messamah (1988) et, plus récemment, à ceux de Marie-Hélène Bacqué et Yankel Fijalkow (2006). Notre travail empirique dans ce quartier recoupe, en partie, celui effectué dans le cadre du programme de recherche international Canada - Royaume-Uni - France, intitulé « Mixité sociale et revitalisation des quartiers : ancrer les perspectives publiques internationales dans les réalités locales – vers une comparaison transatlantique », dirigé par Damaris Rose, en collaboration avec Annick Germain, Marie-Hélène Bacqué, Yankel Fijalkow, Gary Bridge et Tom Slater, auquel nous avons participé en 2006 et 2007.

<sup>14</sup> Nous présentons plus précisément les six opérations étudiées dans le chapitre 4, p. 225.

conventionnements de logements sociaux et intermédiaires dans le cas parisien. Nous avons également pris en compte l'hétérogénéité des tailles de logement, pour rencontrer aussi bien des couples avec ou sans enfants que des personnes vivant en solo, des travaux ayant observés des variations dans les manières d'habiter et de voisiner selon la configuration du ménage (Héran, 1987 ; Authier, 2001 ; Charbonneau *et al.*, 2009).

Le travail empirique s'est déroulé entre 2007 et 2009. Nous avons réalisé un premier séjour de près de quatre mois à Londres en 2008, puis un séjour plus court de trois semaines en 2009. Il repose essentiellement sur la méthode de l'entretien semi-directif, qui nous semblait la plus indiquée pour effectuer une analyse des représentations sociales par la production des discours (Beaud et Weber, 2003). Dans les deux villes, nous avons rencontré des acteurs institutionnels participant à la conception et à l'application de ces interventions publiques<sup>15</sup>. Cependant à Londres, l'impossibilité de nous entretenir avec les acteurs politiques qui élaborent la stratégie de mixité à l'échelle métropolitaine nous a conduit à privilégier les rencontres avec ceux qui s'en inspirent pour dessiner, à l'échelle du *borough*, la stratégie locale. Précisons que les décideurs politiques des *boroughs* possèdent un pouvoir plus élargi en matière d'élaboration de la politique du logement que les mairies d'arrondissement. C'est pourquoi nous avons pris le parti d'attribuer à ces discours le même statut que ceux des décideurs politiques de la mairie centrale parisienne, en l'occurrence, les chefs de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement. Pour compléter l'analyse des discours locaux, nous avons mobilisé les documents officiels tels que le Programme local de l'habitat parisien (2003) et le *London Plan* (2004) pour ne citer que les principaux. Le recours à ces supports dans le cas londonien nous a permis de palier, en grande partie, le déséquilibre entre les deux contextes. À Paris, nous avons pu compléter notre matériau par l'observation d'une commission de désignation des logements sociaux, afin de mettre en perspective les discours des acteurs locaux avec les pratiques de peuplement.

Dans chaque quartier, nous avons rencontré différents types de personnes ressources (commerçants, directeurs d'établissements scolaires, membres d'associations locales,

---

<sup>15</sup> Nous avons rencontré seize acteurs locaux participant à différents niveaux à cette politique. Nous distinguons ceux qui interviennent dans l'élaboration de la stratégie – les chefs de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement de la mairie de Paris, le responsable du service logement du Royal *borough* of Kensington and Chelsea, le responsable du service urbanisme du *borough* Tower Hamlets – de ceux qui participent à sa mise en application : le maire du 8<sup>e</sup> arrondissement, l'adjoint au maire du 18<sup>e</sup> arrondissement chargé de l'urbanisme, la chargée d'opération du secteur Château Rouge de la mairie de Paris, les cadres et gérants de sites des bailleurs sociaux. Cf. Annexe 1 : Liste des personnes rencontrées, p. 471.

commissaire de police), pour approfondir notre connaissance du contexte local. À cela s'ajoute la réalisation d'entretiens semi-directifs avec des habitants des sites étudiés<sup>16</sup>. Pour assurer l'anonymat des personnes rencontrées, les noms ont été modifiés – c'est le cas de tous les habitants – ou supprimés pour ne laisser apparaître que leur fonction, exception faite de quelques acteurs institutionnels qui ont accepté de voir leur nom apparaître. La constitution de l'échantillon des habitants, bien que marqué par le caractère aléatoire de la technique du porte-à-porte, vise à représenter la diversité du peuplement de ces immeubles en termes de catégorie socioprofessionnelle et de position sur le marché du travail (précarité de l'emploi, actif occupé ou chômeur), d'âge et de position dans le cycle de vie, de nationalité et de catégorie raciale. Pour les sites acquis-conventionnés parisiens et le site de Shadwell, nous avons également pris en compte des critères de distinction entre les « anciens » et les « nouveaux » locataires. Le terme « échantillon » n'est donc pas à considérer au sens strict du terme. Les absences, les refus, et plus globalement, la modestie du nombre de personnes enquêtées limitent nos ambitions pour viser une certaine représentativité de la diversité sociologique du peuplement de chaque site. On remarque une forte présence, sur l'ensemble des sites, de ménages âgés entre 30 et 50 ans avec des enfants à domicile (75%), ce qui entre en résonance avec la vocation affichée des politiques du logement d'accorder une priorité aux familles. De même, 65% d'entre eux occupent un emploi au moment de notre enquête. Des variations existent toutefois entre les sites, ceux qui comprennent les plus de logements conventionnés « très sociaux » à Paris, de logements locatifs sociaux à Londres, accueillent très logiquement plus de personnes sans emploi. Parmi les populations rencontrées, la moitié appartient aux classes populaires, presque autant aux classes moyennes (45% dont la moitié peut entrer dans la catégorie des « acteurs clés de la ville » ou *key workers*), et une minorité aux classes supérieures (5%) (quatre ménages parmi les « anciens » locataires d'un site du 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris et un ménage à Chelsea). Ces ménages sont ceux que nous avons eu le plus de difficultés à rencontrer en raison du nombre de refus plus élevés ou d'absences au domicile lors de notre passage les soirs et en fin de semaine. Ce déséquilibre constitue, sans aucun doute, une limite dans notre enquête. Nous observons, de même, une surreprésentation des femmes (60%) par rapport aux hommes (40%). Nous avons pu effectuer neuf entretiens avec les deux membres du couple. Loin de brider la parole des enquêtés, ces échanges se sont avérés être un matériau très riche par les débats qui ont parfois émergé entre les deux enquêtés.

---

<sup>16</sup> Les profils sociologiques des personnes rencontrées dans le contexte parisien sont exposés en détail dans l'annexe 2, p. 475.

Dans le contexte parisien, les grilles d'entretiens<sup>17</sup> sont quasiment identiques, elles comprennent quelques variations liées à la différence entre « anciens » et « nouveaux » locataires dans les opérations d'acquisition-conventionnement. Dans le cas londonien, la réalisation des entretiens que l'on souhaitait similaire au cas parisien s'est confrontée à des obstacles. D'une part, l'accès aux logements des habitants était soumis à des règles strictes établies par les deux bailleurs londoniens<sup>18</sup>, il ne nous était impossible de nous rendre chez les habitants, les rencontres devaient être organisées dans un lieu semi-public ou public comme la salle du centre communautaire ou dans les espaces intermédiaires (comme les couloirs). D'autre part, des difficultés étaient liées à la barrière de la langue. De nombreux locataires rencontrés, migrants du Bangladesh pour la majorité, parlent un anglais approximatif, ce qui rend difficile les échanges. Cette difficulté fût en partie dépassée par l'aide d'une traductrice mise à disposition par le bailleur, mais la qualité des réponses est nécessairement altérée par l'exercice de la traduction. Ainsi, le caractère asymétrique de notre démarche comparative des rapports résidentiels conduit à focaliser notre approche sur le cas parisien en le mettant en perspective ponctuellement, et sous forme d'encadrés, avec le cas londonien lorsque des éléments d'analyse comparative nous paraissent pertinents par l'éclairage qu'ils offrent sur le cas parisien. Pour apporter un complément et palier à ce déséquilibre, des observations ont été effectuées dans des lieux stratégiques des rues des quartiers londoniens. Dans les deux contextes, l'usage de la photographie constitue un véritable apport pour mettre en lumière les usages sociaux de la rue, de l'espace public et l'ambiance de chaque quartier.

Le travail empirique, bien qu'il repose sur la mise en œuvre d'une méthodologie scientifiquement rigoureuse, n'en reste pas moins marqué par le caractère factuel. Pierre Bourdieu rappelle, dans la *Misère du monde*, que « si la relation d'enquête se distingue de la plupart des échanges de l'existence ordinaire en ce qu'elle se donne des fins de pure connaissance, elle reste, quoi qu'on fasse, une relation sociale qui exerce des effets (variables selon les différents paramètres qui peuvent l'affecter) sur les résultats obtenus » (Bourdieu, 1993, p. 1391). Ainsi, un travail de réflexivité sur les paramètres entrant en compte dans la situation de l'entretien est nécessaire. Lors de la réalisation des entretiens avec les habitants

---

<sup>17</sup> Cf. Annexe 3 : Extraits d'un entretien, p. 478.

<sup>18</sup> Les responsables des bailleurs sociaux ont justifié le respect de règles contraignantes sur l'accès aux logements sociaux et intermédiaire par des mesures de sécurité établies à la suite d'un décès, survenu quelques années plus tôt, d'une chercheuse en sciences sociales venue enquêtée dans des immeubles sociaux londoniens. Nous avons définitivement abandonné cette méthode d'enquête lorsque l'équipe de recherche d'accueil londonienne nous a également recommandé de ne pas effectuer seule du porte-à-porte.

du parc social et intermédiaire, les discours recueillis à partir desquels nous tentons d'analyser les manières d'habiter et de cohabiter des enquêtés, s'inscrivent dans une interaction sociale avec l'enquêteur, dont les caractéristiques ont pu, dans certaines circonstances et à des niveaux variables, les influencer. Le fait d'être une femme d'une vingtaine d'années peut déjà constituer un premier paramètre qui a pu agir sur les discours des enquêtés, mais surtout le fait d'être considérée comme « blanche » a sans aucun doute interféré dans la manière dont des enquêtés ont abordé la dimension raciale dans leur discours et les modes d'argumentation employés pour la justifier et lui donner un sens.





# PARTIE 1- SÉGRÉGATION ET MIXITÉ SOCIALE EN FRANCE ET EN GRANDE-BRETAGNE

## CHAPITRE 1- VERS UNE GHETTOÏSATION DE LA VILLE ?

---

La ville contemporaine, et plus largement la société, se ghettoïserait et les comportements résidentiels des classes moyennes, davantage axés sur la distanciation spatiale, y contribueraient largement. Cette hypothèse, portée par les modèles théoriques de la « dualisation » urbaine (Sassen, 1991), de la « sécession urbaine » (Donzelot, 1999, 2004) et du « séparatisme généralisé » (Maurin, 2004), est largement diffusée au delà du champ scientifique. Pourtant, ces travaux font l'objet de controverses scientifiques (Hamnett, 1994, 1995, 2003 ; Prêteceille, 1995, 2003) et doivent donc être nuancés. Si le constat d'accentuation de la ségrégation urbaine aux deux extrémités est globalement partagé, des divergences d'interprétation portent sur le degré de cet accroissement, sur son impact dans les différents types d'espaces et sur le rôle que jouent les classes moyennes dans ces processus de reconfiguration socio-spatiale.

Ce premier chapitre propose d'interroger le rôle des classes moyennes dans les processus de reconfiguration socio-spatiale de Paris et Londres depuis ces trente dernières années, en mobilisant de façon non exhaustive, des travaux menés par des géographes et des sociologues. Il s'agit de revenir sur les grandes notions et les questionnements clés de notre recherche, comme la ségrégation, la *gentrification* et le ghetto, tels qu'ils sont abordés dans les travaux français, britanniques, et plus largement anglo-saxons. Ces contributions scientifiques, qui appartiennent à des traditions sociologiques différentes, constituent deux cadres de pensée à la fois « autonomes » et « articulés » dans la mesure où ils s'insèrent dans une production et un débat international où la production anglo-saxonne est dominante. Cette mise en perspective permet, ainsi, de situer notre approche dans ce cadre de discussion pour ensuite, dans un deuxième chapitre, interroger la mixité sociale en tant que catégorie d'analyse et d'action publique.

## **1. La ville comme reflet des inégalités**

### **1.1 Globalisation économique et polarisation sociale des villes mondiales**

L'évolution des classes moyennes dans la structure sociale des métropoles mondiales est au cœur des débats liés à la thématique de la polarisation sociale et urbaine de ces villes. Ces travaux, nés aux États-Unis, contribuent à renouveler les travaux sur la ségrégation (Préteceille, 1995), et s'orientent très vite vers l'hypothèse d'une dualisation sociale et urbaine des villes dites « globales », qui bénéficie d'un certain succès dans le monde de la recherche. Il ne s'agit pas ici de retracer la construction de ces débats par l'évocation des nombreuses études conduites dans ces différentes villes, mais plutôt de mobiliser les principaux travaux menés dans les deux métropoles qui nous intéressent, Paris et Londres, pour déterminer si les reconfigurations sociales qu'elles connaissent s'apparentent bien à un processus de dualisation ou de polarisation, et pour saisir, plus spécifiquement, la place et l'évolution des classes moyennes dans ces processus.

#### **1.1.1 La dualisation urbaine, conséquence de la dualisation sociale**

##### **De la dualisation sociale...**

Dans un contexte de globalisation de l'économie, la structure sociale des métropoles comme Londres, New York et Paris connaît une accentuation de la ségrégation. Ces évolutions socio-spatiales sont appréhendées, dès les années 1970, à partir de la métaphore de la polarisation sociale (Marcuse, 1989, p. 697), articulant ces évolutions avec le développement d'une économie à dimension internationale, davantage tournée vers les activités tertiaires. Comme le note le géographe britannique Chris Hamnett (2003, p. 57), la thèse de la polarisation sociale connaît un essor important aux États-Unis dans les années quatre-vingt, et est associée à la question du déclin de la classe moyenne (« *shrinking middle class* »). Elle se base sur l'idée que la désindustrialisation et le passage à une économie tertiaire de ces villes auraient produit une croissance des effectifs aux deux extrémités de la structure socioprofessionnelle – d'un côté, des salariés très hautement qualifiés œuvrant dans l'économie de service, de l'autre, des salariés peu ou non qualifiés, et une perte des emplois industriels qualifiés (Friedmann et Wolff, 1982 cités dans *Unequal City*, Hamnett, 2003, p. 57). La polarisation économique des villes se traduirait spatialement par un accroissement

des formes de ségrégation et un creusement des écarts entre les espaces les plus aisés et les espaces les plus pauvres.

Cette question est largement discutée et diffusée autour de la thèse de la « ville globale ». Le modèle de la dualisation, développé par Saskia Sassen dans l'ouvrage *the Global City* (1991), met en lien les modifications de la division sociale et spatiale du travail avec la transformation de la structure sociale et des revenus de la « ville globale ». Ainsi, la nouvelle structure socioprofessionnelle des villes insérées dans l'économie mondiale se caractériserait par la croissance absolue des catégories hautement qualifiées travaillant dans le secteur des services avancés aux entreprises et de la finance, mais aussi des catégories peu ou pas qualifiées au service des premières dans les entreprises et la consommation urbaine, et par le déclin des catégories intermédiaires, imputé à la perte des emplois industriels.

« Les nouvelles conditions de croissance ont contribué à modifier la structure des classes dans les villes mondiales. La structure de l'emploi dans les grandes industries de croissance, caractérisée par la concentration locale des principaux secteurs de pointe dans ces villes mondiales, a créé puis accentué la différence entre une classe de « cols blancs » à hauts revenus et une classe de « cols bleus » à bas salaires. Ce phénomène a résulté directement de l'organisation du travail et de la structure de l'emploi, indirectement des emplois induits pour servir la nouvelle classe d'employés à hauts revenus, aussi bien dans les entreprises qu'à la maison » (Sassen, [1991] 1996, p. 49)

« Le passage généralisé à une économie de services » produirait donc une dualisation sociale, une société en sablier dont une des conséquences serait le déclin de la classe moyenne, considérée par Saskia Sassen comme le produit de l'économie fordiste. Ainsi, « une bonne partie de la croissance nouvelle repose sur le déclin de ce qui était jadis l'un des secteurs capitaux de l'économie mondiale, notamment les branches clefs qui alimentaient la formation et l'expansion d'une puissante classe moyenne » (Sassen, [1991] 1996, p. 450).

### **... à la dualisation urbaine**

De ces divisions sociales et spatiales du travail émergeraient de nouvelles formes très contrastées de différenciation socio-spatiale. Elles produiraient un nouveau type de ville, une « ville duale », avec d'une part, des espaces aisés profitant des bénéfices de l'activité économique et, d'autre part, des espaces pauvres qui en sont exclus. L'accès aux espaces résidentiels étant dicté par les mécanismes du marché, les inégalités de revenus produisent des inégalités résidentielles très marquées au sein de ces villes. Les espaces les plus valorisés, appropriés par les classes supérieures, sont inscrits dans un marché international et attirent

une spéculation mondiale qui participe à l'accroissement de la ségrégation résidentielle. Cette dualisation urbaine se manifesterait par une revalorisation sociale et urbaine des centres-villes, dont le *gentrification* en est le produit, et par une ghettoïsation croissante des quartiers excentrés et dévalorisés. La dualisation urbaine de ces « villes globales » serait donc une conséquence des transformations socio-économiques liées à leur rôle central dans l'économie tertiaire.

Pour élaborer sa théorie, Saskia Sassen a, dans un premier temps, analysé les transformations socio-économiques de deux métropoles états-uniennes, Los Angeles et New York (1988), puis généralise sa thèse en y incorporant les cas de Tokyo et Londres qui constituent, selon elle, « les exemples les plus frappants » (1996, p. 33). Elle place ainsi New York, Tokyo et Londres au sommet de la hiérarchie de ce nouveau type de villes, dont l'économie tertiaire surpasse celles des autres métropoles à l'échelle nationale et internationale, et encadre l'économie globale.

La théorie de la ville « duale » est également discutée par Manuel Castells et John Mollenkopf dans leur ouvrage *Dual City : Restructuring New York* (1991). Leur analyse de la structure socioprofessionnelle et des revenus de New York interroge l'hypothèse d'une accentuation de sa polarisation sociale aboutissant à une dualisation urbaine. Ils constatent que New York est, comme d'autres métropoles mondiales, marquée par un accroissement des inégalités sociales et urbaines. Pour autant, ils réfutent l'hypothèse d'une dualisation sociale et urbaine. La figure de la « ville duale » offrirait une image déformée et « idéologiquement pratique » de la configuration socio-spatiale de cette métropole mondiale, et ne rendrait pas compte des processus en œuvre et de leurs origines (Castells et Mollenkopf, 1991, p. 405). Peter Marcuse conteste également cette thèse. Il lui préfère celle de la polarisation sociale qu'il décrit, dès 1989, à partir de la métaphore de « l'œuf et du sablier », tout en admettant que la polarisation sociale est une métaphore « vague et sans forme » (Marcuse, 1989, p. 699). Néanmoins, elle lui paraît plus pertinente que celle de la dualisation en ce sens qu'elle « n'évoque pas des lignes de division structurelle, mais un continuum sur une seule dimension dont la distribution devient de plus en plus bi-modale » (Marcuse, 1989, p. 699). Son utilisation met l'accent davantage sur le continuum que sur la scission entre les groupes sociaux dans l'espace urbain.

### **1.1.2 Villes globales et expansion des « nouvelles classes moyennes »**

Dès le début des années 1990, le modèle théorique de la « ville globale » inspire de nombreux travaux de recherche qui proposent de le vérifier dans différentes métropoles à travers le monde. De manière générale, sa capacité à conceptualiser et à mettre en relation les transformations de l'organisation économique et sociale des métropoles mondiales de ces trente dernières années est soulignée, et l'hypothèse de l'émergence d'une ville postindustrielle, dont le rôle économique mondial surplombe celui des autres villes, est globalement partagée. Cependant, l'idée du déclin de la classe moyenne est sujette à discussions. Dans ce travail de thèse, nous nous intéressons essentiellement aux travaux de Chris Hamnett et Edmond Préteceille, dont leurs travaux constituent un apport important à ces débats en interrogeant la pertinence de l'application de ce modèle par l'analyse des évolutions de la structure sociale de Londres et Paris, et de leurs effets éventuels sur la distribution spatiale des groupes sociaux.

#### **Londres : la théorie de la « *professionnalisation* »**

Sur la base d'une série de travaux (Hamnett, 1994, 1995, 1996, 2003), Chris Hamnett propose une analyse de l'évolution de la structure socioprofessionnelle, des revenus et du marché du logement londonien depuis les années 1970. À partir de ce travail, il réfute la thèse d'une dualisation sociale et urbaine de Londres, à laquelle il oppose celle de la « *professionnalisation* ».

Chris Hamnett interroge l'hypothèse d'une polarisation à la fois relative et absolue de Londres et note, par ailleurs, que Saskia Sassen ne clarifie pas, dans ses travaux, ce qu'elle entend par polarisation sociale. En prenant appui sur la définition de la polarisation proposée par Peter Marcuse (Marcuse, 1989), il observe bien un creusement des écarts entre les plus riches et les plus pauvres, mais il conteste l'idée qu'il y ait plus de riches et plus de pauvres (Hamnett, 1995, p. 19). De même, il valide l'hypothèse de Saskia Sassen selon laquelle la structure de l'emploi londonienne connaît, depuis les années 1980, un accroissement significatif du nombre de cadres supérieurs et des professions hautement qualifiées, mais il remarque un déclin, et non un accroissement, de tous les autres groupes socio-économiques, infirmant ainsi l'hypothèse d'une polarisation absolue de la structure professionnelle de Londres. De plus, en ce qui concerne la polarisation relative, il note une progression de la proportion des cadres de direction, des chefs d'entreprise, des professions supérieures

diplômées et des autres travailleurs non manuels, et à l'inverse, une diminution de celle des travailleurs manuels (ouvriers qualifiés, spécialisés et sans qualification, et des employés des services aux particuliers). Il en conclut qu'« à l'évidence, d'après ces statistiques officielles, on est bien confronté à un phénomène de croissance des catégories tertiaires qualifiées, et on ne relève aucun signe de polarisation socio-économique » (Hamnett, 1995, p. 25).

Ainsi, Chris Hamnett soutient que la structure socioprofessionnelle de Londres ne devient pas de plus en plus bi-modale mais se caractérise, au contraire, par un processus de « *professionnalisation* », c'est-à-dire par l'essor absolu et relatif des catégories tertiaires qualifiées, lesquelles participent activement aux reconfigurations socio-spatiales de la capitale anglaise en investissant massivement l'*inner London*. S'il met lui aussi en corrélation les mutations de la structure socioprofessionnelle avec le processus de *gentrification*, l'explication qu'en offre Saskia Sassen lui paraît très superficielle et ne permet pas de comprendre les ressorts de ce processus à Londres. Il admet que « Londres a connu une *gentrification* de grande ampleur (Hamnett, 1984), mais cela ne constitue pas une preuve de dualisation. Au contraire, on peut y voir un indice de la croissance des catégories tertiaires qualifiées (Hamnett, 1991 ; Ley, 1992, 1994) » (Hamnett, 1995, p. 22). Dès lors, la *gentrification* ne résulterait pas d'une polarisation croissante de sa structure socioprofessionnelle, mais de sa « *professionnalisation* », c'est-à-dire de l'essor d'une « nouvelle classe moyenne », œuvrant dans les emplois qualifiés de l'économie tertiaire<sup>19</sup>.

### **Paris : une dominante d'espaces « moyens mélangés »**

Les travaux d'Edmond Préteceille sur la région francilienne (1995, 2003, 2006) constituent également une contribution importante à ces débats scientifiques. Pour vérifier la validité de la thèse de la « ville globale » dans le contexte parisien, il met en lien les mouvements de restructuration économique de la métropole avec les reconfigurations de ses divisions socio-spatiales. Edmond Préteceille ne nie pas les apports heuristiques de cette thèse, mais il met en garde sur son succès dans les champs universitaire et médiatique qui tend à masquer ses limites :

---

<sup>19</sup> Le troisième chapitre de son ouvrage réunissant ses travaux sur l'évolution de la structure sociale et urbaine de Londres, *Unequal City*, s'intitule « *The rise of the new middle class* » (Hamnett, 2003, p. 48-71). C'est dans ce chapitre qu'il réfute l'application du modèle théorique de la « ville globale » à Londres et développe la thèse de la « *professionnalisation* », reliant ainsi le développement de l'économie tertiaire globale à l'expansion de nouvelles catégories des classes moyennes.

« Elle s'accompagne du risque d'un nouvel effet de mode intellectuelle, dont on trouve maintes manifestations dans la presse, où la globalisation fonctionne comme une clé magique, comme une catégorie à la fois indéfinie et supposée parfaitement établie dont on pourrait déduire la plupart des changements sociaux importants » (Préteceille, 1995, p. 35).

Si, entre 1982 et 1990, on observe bien une augmentation des activités économiques liées à la globalisation, le modèle de la « ville globale » surestime, selon lui, l'accroissement du poids des secteurs de l'emploi correspondant à l'économie globale (secteurs financiers et des services avancés aux entreprises) dans la structure professionnelle francilienne. Ces secteurs sont effectivement, ceux qui connaissent une plus grande expansion et créent le plus d'emplois depuis les années 1980, notamment dans les cinq catégories socioprofessionnelles associées à la « classe de service globale »<sup>20</sup> (Préteceille, 1995, p. 47). Pour autant, ces secteurs économiques demeurent minoritaires dans la structure professionnelle parisienne, de l'ordre de 15 à 20% des emplois (Préteceille, 1995, p. 46).

Édmond Préteceille réfute également l'hypothèse selon laquelle la classe moyenne, en tant que produit de l'économie fordiste, serait amenée à disparaître avec la désindustrialisation et la tertiarisation de l'économie des grandes métropoles. Il constate que le recul annoncé des classes moyennes ne se vérifie pas et note à l'inverse, que celles travaillant dans les secteurs de l'économie globale connaissent une légère augmentation :

« Il s'agit donc plutôt d'une déformation progressive de la structure sociale qui s'accroît en suivant la hiérarchie sociale, au bénéfice des catégories moyennes et surtout supérieures » (Préteceille, 1995, p. 48).

Ses conclusions rejoignent celles de Chris Hamnett sur la métropole londonienne :

« Si les transformations récentes de la structure économique de la métropole parisienne sont indiscutablement marquées par la globalisation, l'ensemble des évolutions économiques et sociales de la région ne se conforme que très partiellement aux hypothèses définissant le modèle théorique de la « ville globale » » (Préteceille, 1995, p. 59).

Il ajoute que ce modèle théorique est a-étatique, alors même que l'État et les collectivités locales interviennent, à des degrés variables selon les contextes, sur la structure professionnelle par l'emploi public et la distribution des groupes sociaux sur l'espace par les politiques du logement. L'économie publique (services de la santé, de l'enseignement, de la recherche, etc.), continue de constituer un secteur majeur dans la structure professionnelle francilienne (passant de 20% à 21,3% entre 1982 et 1990). Il interpelle sur le fait qu'il ne faudrait pas confondre les effets de la globalisation avec ceux des politiques néolibérales.

---

<sup>20</sup> Les cinq catégories socioprofessionnelles associées à la « classe de service globale » (terme qu'il emprunte à John Goldthorpe, 1982) sont les chefs d'entreprises de 10 salariés et plus, les professions libérales, les cadres administratifs et commerciaux d'entreprise, les ingénieurs et cadres techniques d'entreprises, et les professions de l'information, des arts et du spectacle (Préteceille, 1995, p. 47).



Pour illustrer son propos, il cite l'exemple du marché immobilier et foncier dont la structuration spéculative serait davantage une conséquence « du recul de la régulation étatique, pour des raisons de politique néolibérale, que de la globalisation *per se* » (Préteceille, 1995, p. 61).

Ses travaux statistiques sur l'évolution de la distribution spatiale des quartiers de la métropole parisienne entre 1982 et 1990 (Préteceille, 1995), puis 1990 et 1999 (Préteceille, 2003), à partir de la production d'une typologie socioprofessionnelle des quartiers (Iris)<sup>21</sup>, remettent aussi en question l'hypothèse de la dualisation urbaine, sans pour autant « négliger l'ampleur des phénomènes d'exclusion qui opèrent dans les zones de concentration de la population la plus pauvre » (Préteceille, 1995, p. 59). Ils mettent en évidence une tendance à la bipolarisation, c'est-à-dire à une accentuation des inégalités entre territoires riches et territoires pauvres qui ne s'apparente pas à une dualisation. Il existe en métropole parisienne un continuum d'espaces dans lesquels la diversité sociale demeure prégnante. Les quartiers qu'il désigne comme « moyens-mélangés » restent statistiquement les plus importants dans la structure urbaine de la métropole parisienne (45% de la population active), et ont une position centrale dans la recomposition globale de la distribution sociale de la métropole francilienne : les comportements résidentiels des catégories intermédiaires jouent un rôle essentiel sur l'évolution sociologique des années à venir des quartiers « moyens-mélangés », encore majoritaires (Préteceille, 2003). Il attribue le succès de ce modèle à sa forte capacité à souligner « l'extrême contraste social et son extrême visibilité, du fait de la présence de la richesse extrême et de la forte médiatisation et accessibilité de ces espaces riches » (Préteceille, 1995, p. 59) dans les métropoles mondiales, mais le considère comme inopérant pour rendre compte des évolutions de la structure sociale francilienne.

Les débats sur les évolutions de la structure sociale de Paris et Londres, mises en corrélation avec les changements de la structure économique de celles-ci, ont en commun d'interroger la place des classes moyennes dans la ville. Cependant, les différentes interprétations proposées par les travaux de Saskia Sassen d'un côté, et ceux de Chris Hamnett et d'Edmond Préteceille d'un autre côté, divergent sur au moins un élément

---

<sup>21</sup> Pour établir sa typologie socioprofessionnelle, il a croisé les 31 postes des Professions et Catégories Sociales en les croisant avec la position des individus sur le marché du travail (précarité de l'emploi, actif occupé ou chômeur). Il construit trois types de groupes d'espaces, les « espaces supérieurs », les « espace moyens-mélangés » et les « espaces ouvriers », à partir des « traits les plus distinctifs du profil socioprofessionnel de ces espaces » (Préteceille, 1999, p. 24).

fondamental, la délimitation des classes moyennes dans ses franges supérieures. D'après le modèle théorique proposé par Saskia Sassen, la polarisation sociale se traduirait par la réduction des classes moyennes et la *gentrification* serait le fait des « classes supérieures globales », alors que pour Chris Hamnett et Edmond Préteceille, on assiste au contraire, à un développement à Londres et à Paris, des classes moyennes tertiaires qui implique un processus d'embourgeoisement et de *gentrification* progressif des quartiers centraux de ces métropoles. Tous deux ne nient pas la pertinence de la thèse de la polarisation sociale pour comprendre les transformations de l'organisation économique et sociale de New York et de Los Angeles, mais elle leur semble inadaptée pour appréhender celles que connaissent Londres et Paris, et plus largement, les villes européennes (Hamnett, 1996, p. 1428 ; Préteceille, 1995, p. 61). Pour autant, malgré toutes les limites et les précautions qu'implique l'utilisation du modèle de la « ville globale », on remarque qu'il est largement diffusé et accepté dans les sphères universitaires, médiatiques et politiques, ce qui n'est pas sans conséquence, comme nous le verrons dans la deuxième partie, sur les modes d'intervention élaborés par les pouvoirs publics dans une perspective de « rééquilibrage social » de Paris et de Londres.

## **1.2 Les classes moyennes, sécessionnistes ou génératrices de diversité ?**

La vision « duale » de la ville bénéficie, en France, d'un certain écho par l'émergence de la thèse de la « sécession urbaine » (Donzelot, 1999, 2004 ; Jaillet 2004). Cette dernière soutient l'hypothèse d'une ghettoïsation de la ville et plus largement, de la société française, et ouvre la voie à d'autres essais soutenant cette même perspective (Maurin, 2004 ; Lapeyronnie, 2008). Les comportements résidentiels des classes moyennes y sont principalement dépeints à travers des logiques ségrégatives. En parallèle, le développement des études sur le processus de *gentrification* des quartiers populaires centraux interroge, sous un autre angle, les comportements résidentiels de ces groupes. Loin de fuir les classes populaires, des classes moyennes s'installent dans leurs espaces, générant ainsi un accroissement plus ou moins momentané de la diversité à l'échelle du quartier. Ainsi, la mise en discussion de la thèse de la « sécession urbaine », puis de travaux sur la *gentrification* à Paris et à Londres, permet de revenir sur les différentes interprétations des comportements résidentiels des classes moyennes dans les quartiers populaires (centraux et périurbains), et dans les quartiers d'habitat social situés en périphérie, en appréhendant les rapports à la diversité qui y sont associés.

### 1.2.1 « Sécession sociale » et « sécession urbaine »

En France, les débats scientifiques sur les logiques ségrégatives se sont essentiellement développés dans les années 1980-1990, à partir de la thématique de l'exclusion sociale et spatiale, utilisée pour désigner les évolutions socio-spatiales des quartiers en voie de paupérisation. Dans un contexte de restructuration économique, la question sociale se déplace alors sur la question des « banlieues », érigée au rang de nouveau problème social majeur mêlant problèmes d'immigration, de précarité et de pauvreté, d'insécurité et de délinquance juvénile, et de marginalisation sociale et spatiale (Tissot, 2007). Les nombreux travaux scientifiques qui s'attachent à analyser les processus d'exclusion et de relégation urbaine, offrent une vision fragmentée de la ville, et plus largement de la société, distinguant ceux qui sont intégrés dans le marché du travail – les travailleurs stables des catégories moyennes et supérieures auxquelles est aussi intégrée une partie des ouvriers du secteur secondaire et tertiaire – de ceux qui en sont exclus ou sont en situation de précarité et sont « relégués » dans les quartiers « d'exclusion » ou « d'exil » (Dubet 1987 ; Dubet et Lapeyronnie, 1992). Ainsi, comme le soulignent Edmond Préteceille et Marco Oberti :

« La thèse de la dualisation a été développée depuis une vingtaine d'années au moins. En France, elle est restée dans un premier temps implicite, la thèse de l'exclusion sociale et spatiale (les quartiers de relégation des pauvres opposés au reste de la ville) énonçant l'idée d'un écart croissant mais disant peu de la ville « incluse » » (Oberti et Préteceille, 2004, p. 138).

L'exclusion sociale, économique et urbaine représenterait la manifestation la plus visible de la désorganisation sociale et économique d'une société française qui ne parvient plus à intégrer les ménages les plus fragiles. Cette approche dualiste de la ville, opposant les quartiers « relégués » au reste de la ville, est développée dans de nombreux travaux pendant les années 1990, minorant alors l'analyse des évolutions sociales des autres espaces urbains, et notamment des celles quartiers anciens centraux en cours de *gentrification*.

C'est avec l'émergence de la thèse de la « sécession urbaine » des classes moyennes, proposée par Jacques Donzelot (1999, 2004), qu'est remise en perspective la thématique de l'exclusion des quartiers « relégués » avec les évolutions globales de la structure sociale des villes. Jacques Donzelot (1999, 2004) développe le modèle de la « ville à trois vitesses », fondé sur l'émergence d'une ville fragmentée, composée de trois entités urbaines distinctes, qui seraient la transcription spatiale des logiques de séparation sociale portées par les classes supérieures et les classes moyennes :

« Au lieu du mouvement unique et unifiant les espaces de la ville, c'est à l'avènement d'une ville à trois vitesses que l'on assiste : celle de la relégation des cités d'habitat social, celle de la périurbanisation des classes moyennes qui redoutent la proximité avec les « exclus » des cités mais se sentent « oubliés » par l'élite des « gagnants » portée à investir dans le processus de *gentrification* des centres anciens » (Donzelot, 2004, p. 17).

Cette thèse propose une analyse de « trois états de la ville », produits par des logiques de séparation sociale et spatiale des différents groupes sociaux, dont l'amplitude d'action varie en fonction de la position de chaque groupe dans la hiérarchie sociale. Ce modèle accorde une importance centrale aux choix résidentiels des classes moyennes appréhendés comme des stratégies principalement guidées par la volonté de se séparer des classes populaires, et plus particulièrement, des « ménages pauvres et immigrés », relégués dans les quartiers d'habitat social. Ainsi, les classes moyennes chercheraient à les fuir en s'installant dans le périurbain pavillonnaire, économiquement plus accessible que les quartiers centraux, massivement investis par les classes supérieures. Leurs comportements résidentiels, axés sur des logiques ségrégatives, contribueraient à façonner cette tri-partition de la ville :

« La distance – entre les cités d'habitat social et le péri-urbain pavillonnaire, entre celui-ci et les centres gentrifiés des grandes villes – est vécue comme rejet d'un univers par l'autre, alimentant l'amertume et les frictions, le sentiment de ne pas appartenir à la même ville, à la même société » (Donzelot, 2004, p. 17).

La ville industrielle aurait donc laissé place à une ville mondialisée qui « ne fait plus société ». Les recompositions socio-spatiales de la ville seraient guidées par des logiques de séparatisme social dont les classes moyennes, qui ont constitué selon Jacques Donzelot, « la solution de la ville industrielle, sont devenues le problème dans la ville mondialisée » (Donzelot, 2004, p. 38).

L'auteur prend soin de préciser que cette tri-partition de la ville contemporaine ne rend pas compte de toute la diversité urbaine :

« Tous les quartiers d'habitat social ne sont pas des quartiers de relégation. Il existe une banlieue qui n'est pas le périurbain mais la pure et simple extension naturelle de la ville sans changement de « régime ». Il existe encore des quartiers massivement bourgeois auprès desquels les quartiers de la *gentrification* paraissent des curiosités marginales » (Donzelot, 2004, p. 37).

Il n'en reste pas moins que cette thèse repose sur une vision très fragmentée des rapports sociaux dans la ville, et est essentiellement axée sur les dynamiques ségrégatives. De ce fait, elle passe sous silence les dynamiques et les situations de diversité qui composent également la géographie sociale des villes, comme le démontrent les travaux d'Edmond Préteceille (2003) sur la région francilienne. Elle surdétermine, par ailleurs, la dimension spatiale des

rappports sociaux en considérant la localisation résidentielle comme une transposition latérale d'une logique ségrégative.

La force de cette thèse repose sur sa capacité à intégrer des éléments d'analyse démontrés dans les travaux récents dans un cadre théorique plus général, mais elle comprend aussi de nombreuses failles. Une partie des quartiers d'habitat social connaissent bien une paupérisation et précarisation depuis les années 1980, qui s'accompagnent d'une stigmatisation largement relayée dans les discours médiatiques. Jacques Donzelot dépeint, lui aussi, un tableau noir des quartiers d'habitat Hlm en insistant sur leur effet repoussoir sur les classes moyennes et les classes populaires supérieures qui cherchent à fuir vers des territoires socialement moins « marqués » et perçus comme plus sécurisés. L'acquisition d'un pavillon dans une commune peut en effet représenter une échappatoire pour les habitants des cités Hlm voisines, une protection contre l'influence jugée néfaste de ces quartiers sur les enfants, et une ascension sociale, même si elle peut impliquer de lourds sacrifices financiers pour le ménage (Cartier et *al.*, 2008). Mais il occulte, dans son analyse des quartiers d'habitat social, la capacité de ces territoires à constituer un support de construction identitaire et de sociabilités locales (Lepoutre, 1997 ; Sauvadet, 2007). Toujours d'après ce modèle, les classes moyennes fuyant ces quartiers trouveraient dans le tissu périurbain l'opportunité d'y construire un entre-soi protecteur, mis en opposition à l'entre-soi contraint des « cités », permettant de mettre à distance les ménages « pauvres issus de l'immigration » qui y résident, et d'assouvir, par la même occasion, leur désir d'accession à la propriété d'une maison individuelle. Cet éloignement des autres espaces de la ville contraindrait ces ménages à l'hyper-mobilité qui implique l'usage quotidien de l'automobile. La volonté de se protéger de la diversité prendrait forme par une quasi-privatisation des espaces communs qui se matérialise par la surabondance des clôtures et des animaux de garde, et parfois, dans les formes les plus extrêmes, par la réalisation de programmes fermés, inspirés des *gated communities* américaines. La garantie d'un « bon voisinage » permettrait aux classes moyennes d'assurer l'accès de leurs enfants à une « école protégée » de la présence de ceux provenant des cités d'habitat social, qui peut être redoublée par l'exercice d'une pression sur les élus locaux pour intervenir sur la carte scolaire. Ces dynamiques sont effectivement observables dans certains contextes, mais il s'agit de les nuancer, car le pavillonnaire périurbain est loin d'être aussi homogène socialement qu'il n'est présenté dans ce modèle, et les logiques sociales développées ne peuvent être réduites qu'à un « entre-soi protecteur », les modes de sociabilités sont beaucoup plus variés que ceux indiqués par cette thèse. Nous y reviendrons

plus tard. Par ailleurs, Jacques Donzelot s'inspire de la thèse de la « ville globale » pour expliquer la *gentrification* des centres-villes français, ce qui pose trois problèmes majeurs. En l'attribuant uniquement aux classes supérieures qu'il nomme « hypercadres de la mondialisation », et non aux classes moyennes, il contredit les nombreuses contributions scientifiques menées dans différentes métropoles mondiales depuis plus de trente ans<sup>22</sup>. Celles-ci montrent que le « travail de *gentrification* », pour reprendre l'expression de Catherine Bidou et Jean-François Poltorak (2008), est réalisé par des groupes spécifiques des classes moyennes, et ce n'est qu'à un stade très avancé de ce processus qu'il est porté par des classes supérieures. De même, il considère la *gentrification* comme un phénomène de « reconquête » des centres-villes par les classes supérieures, ce qui, dans le cas parisien, s'avère inexact dans la mesure où les classes supérieures n'ont jamais été absentes du cœur de la ville, elles opèrent même, depuis plusieurs décennies, une mobilité vers les espaces périphériques de l'ouest francilien (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989, 2001b ; Préteceille, 2003). Enfin, l'hypothèse selon laquelle les classes moyennes seraient chassées des centres urbains par un investissement massif des classes supérieures est en partie contestable. Même si les métropoles se polarisent et les centres urbains connaissent un embourgeoisement généralisé, il est caricatural de les considérer, du moins pour l'instant, comme étant l'espace privilégié des classes supérieures. Il paraît donc nécessaire de développer les travaux sur les comportements résidentiels des classes moyennes dans les quartiers centraux qui ne sont pas en cours de *gentrification*.

Dans sa tentative de généralisation, ce modèle propose donc une analyse des comportements des classes moyennes dont le caractère homogénéisant et stéréotypé masque la diversité de ces groupes intermédiaires, de leur rapport au territoire et à l'altérité. Néanmoins, cette thèse bénéficie d'un certain écho, l'hypothèse de la « sécession » est d'ailleurs reprise et généralisée par Éric Maurin dans le *Ghetto français* (2004). Selon ce dernier, la volonté de se séparer commencerait par le haut et se diffuserait à tous les étages de la société sans être, pour autant, avouée. Ce serait un « mal social inassumé » (Maurin, 2004, p. 7). Fragmentation sociale et urbaine seraient donc intrinsèquement liées, et la ségrégation socio-spatiale serait le produit des stratégies d'évitement ou d'« esquives » déployées par chaque groupe social pour se séparer de celui qui lui est immédiatement inférieur, ou à côté de lui, dans l'échelle des difficultés (Maurin, 2004, p. 12). La tentation du séparatisme

---

<sup>22</sup> La sous-partie suivante expose plus largement les discussions sur le processus de *gentrification* et les acteurs qui le porte.

s'expliquerait, selon lui, par la prise de conscience des différents groupes sociaux du poids des inégalités sociales et territoriales dans la réussite scolaire qui conditionne, elle-même, la réussite sociale. Pour analyser la distribution des groupes sociaux dans l'espace, il utilise les données statistiques de l'enquête emploi de l'INSEE et calcule des indices d'écartement à la situation de « mixité parfaite » dans plusieurs zones résidentielles<sup>23</sup>. Cependant, ce travail quantitatif apporte peu d'éléments explicatifs sur ces évolutions et son approche par l'écart à une situation de mixité sociale accorde un poids trop important aux dynamiques ségrégatives.

Les modèles de la « ville à trois vitesses » et du « séparatisme généralisé » contribuent donc à diffuser une vision déformée et anxiogène de la société française qui serait en proie à un processus de ghettoïsation, à l'image de ce que connaissent d'autres pays comme les États-Unis, et a un effet performatif. Comme le soulignent Daniel Béhar et Renaud Epstein dès 1999<sup>24</sup>, en réaction à la première publication de la « sécession urbaine » (Donzelot, 1999), prédire la sécession ne peut que renforcer le sentiment de relégation des classes populaires des quartiers périphériques, conforter les classes moyennes portées par une logique ségrégative dans leurs choix, et soutenir l'idée auprès des acteurs publics, et plus largement de la société, que les politiques de lutte contre les phénomènes ségrégatifs sont inefficaces.

### **1.2.2 Les classes moyennes, actrices de la *gentrification***

La multiplication des études sur la *gentrification* contribue, depuis plusieurs années, à enrichir les réflexions sur la question de la diversité sociale, et tout particulièrement, du rapport des classes moyennes à celle-ci. Dans l'étude du phénomène de *gentrification*, les classes moyennes ne sont plus appréhendées comme inscrites dans des logiques de mise à distance, mais au contraire, renvoient à une palette de pratiques laissant place à des logiques plus ou moins marquées par le rapprochement et la mise à distance sociale, à une échelle micro spatiale.

### **Une notion au cœur des débats théoriques anglo-saxons...**

---

<sup>23</sup> Son étude repose sur un échantillon de 100 000 logements tirés au sort, regroupant 145 000 personnes dans 4 000 unités de voisinage « aréolaires » composés de 40 logements en milieu rural et de 20 logements en milieu urbain.

<sup>24</sup> Béhar D., Epstein R. (1999) « Sécession urbaine : un mythe démobilisateur » *Le Monde*, 03 Juillet 1999.

La thématique de la *gentrification* constitue un objet de recherche central pour les géographes et les sociologues anglo-saxons depuis l'étude pionnière de Ruth Glass, dans laquelle elle façonne ce terme pour décrire les évolutions socio-spatiales de certains quartiers populaires et dégradés de l'*inner London* dans les années 1950. Ainsi, elle écrit dans son ouvrage *London : Aspects of Change* (1964) :

« L'un après l'autre de nombreux quartiers ouvriers londoniens ont été envahis par les classes moyennes – supérieures et inférieures. Des locaux dégradés ou de modestes maisonnettes – avec deux pièces en bas et deux pièces à l'étage – ont été récupérés, lorsque les baux furent expirés, et sont devenues d'élégantes résidences de prix. [...] Ce processus de gentrification, une fois démarré dans un quartier, s'étend rapidement jusqu'à ce que presque toutes les classes populaires qui y résidaient originairement aient quitté les lieux et que toutes les caractéristiques sociales du quartier aient changé »<sup>25</sup>.

Comme l'indique Ruth Glass, ce processus s'opère par la reconversion et la réhabilitation de l'habitat dégradé de ces quartiers centraux, mais il se manifeste plus largement par une transformation urbaine, économique et sociale profonde du quartier qui aboutit à la modification de son caractère.

La dynamique de *gentrification*, telle qu'elle est appréhendée dans les premiers travaux conduits à Londres, New York et Vancouver (Glass, 1963 ; Smith, 1987, 2003 ; Hamnett, 1976, 1984 ; Ley, 1980), décrit comme « le processus à travers lequel des ménages de classes moyennes [ont] peuplé d'anciens quartiers dévalorisés du centre de Londres, plutôt que d'aller résider en banlieues résidentielles selon le modèle dominant jusqu'alors pour ces couches sociales » (Bidou-Zachariassen, 2003, p. 10). Cet investissement du centre-ville se démarque du mouvement dominant et continu, depuis les années 1960, de populations hors des centres villes vers les banlieues. Il remet en cause les « théories des étapes » selon lesquelles ce mouvement des classes moyennes vers les banlieues, appelée « *suburbanisation* » dans la littérature anglo-saxonne, serait l'ultime étape du processus de passage de la ville préindustrielle à la ville postindustrielle (Ley, 1981, 1994). Dans le contexte londonien, Chris Hamnett souligne que la *gentrification* ne résulte pas plus d'un « retour en ville » de populations vivant en banlieue que d'une volonté d'une partie des jeunes ménages diplômés, venus poursuivre leurs études en centre-ville, d'y rester plutôt que de le quitter pour s'installer en banlieue (Hamnett, 2003, p. 166). De ce fait, la *gentrification* suscite la curiosité des chercheurs en sciences sociales. Ils souhaitent comprendre pourquoi et comment se met en œuvre ce processus qui remet en cause le schéma concentrique de la répartition spatiale des groupes sociaux proposé par Ernest W. Burgess (1925). Il offre, par

---

<sup>25</sup> Traduction de Catherine Bidou-Zachariassen (2003, p. 46).



ailleurs, l'opportunité d'étudier, dans une approche culturaliste, les « nouvelles classes moyennes », composées de jeunes actifs très investis dans leur carrière professionnelle qui privilégient la proximité du lieu d'habitation avec celui du travail pour des raisons pratiques et économiques.

La *gentrification*, telle qu'elle est décrite par Ruth Glass, puis par d'autres géographes et sociologues, est avant tout interprétée comme un processus résultant de la structure du marché immobilier et des comportements des acteurs privés. Ruth Glass souligne, dès 1973, que « le véritable risque pour l'*inner London* est qu'il pourrait bien être *gentrifié* par vengeance et être réservé presque exclusivement aux strates les plus élevées »<sup>26</sup> (Glass, 1973, citée par Hamnett, 1976, p. 262). Dans les années 1980, ce processus, qui contribue de façon croissante à la restructuration urbaine des métropoles occidentales comme New York et Londres, tient une place centrale dans la recherche urbaine anglo-saxonne. Il fait l'objet de débats scientifiques riches entre les chercheurs américains, anglais et canadiens qui s'attachent à comprendre comment ce processus participe à reconfigurer les centres-villes dans un contexte national de montée en puissance des politiques néolibérales. Sans revenir sur tous ces débats, nous pouvons citer les deux différentes approches du processus de *gentrification* qui se sont construites en opposition qu'il faut pourtant articuler pour comprendre comment se met en œuvre ce processus (Hamnett, 1991). Il s'agit, d'une part de l'approche économiste et productiviste (« *production-side theory* »), inspirée du marxisme, dont Neil Smith (1987, 2003) constitue le chef de file et, d'autre part, de l'approche culturelle et consumériste, basée sur le postmodernisme (« *consumption-side theory* »), proposée par David Ley (1981, 1994).

À partir de ses travaux sur New York, Neil Smith s'attache à analyser la *gentrification* comme un processus économique. Il développe la théorie du *Rent Gap* qui s'articule autour du lien entre le prix du terrain et le prix de la propriété bâtie. Il montre que lorsque, dans les quartiers centraux dépréciés au profit de la banlieue, la rente foncière du bâti existant est plus faible que la rente potentielle générée par un redéveloppement urbain ciblant des catégories sociales plus aisées que celles présentes, ces quartiers attirent des acteurs des marchés foncier et immobilier, et commence ainsi un processus de *gentrification*. Cette « reconquête » par les

---

<sup>26</sup> “The real risk for Inner London is that it might well be gentrified with a vengeance, and be almost exclusively reserved for selected higher class strata”, (Ruth Glass, 1973, citée par Chris Hamnett, 1976, p. 262).

acteurs économiques des centres-villes conduit peu à peu à leur revalorisation économique et sociale qui implique la réduction de ce différentiel de loyer par la hausse généralisée des prix. Le processus de *gentrification* s'opère progressivement, en trois principales étapes, décrites par Neil Smith, dans le modèle théorique « *stage model* » : la « *gentrification* sporadique », « l'ancrage » et la « *gentrification* généralisée ». Chaque étape correspond à une amplification de la *gentrification* à des espaces plus larges et à des populations plus nombreuses et moins spécifiques. Dans cette approche, la *gentrification* est avant tout appréhendée dans une perspective de rentabilité économique. Les *gentrifieurs* seraient, en premier lieu, motivés par la plus-value économique que peut procurer l'achat d'un bien à un prix bas, sa rénovation puis sa vente à profit. Neil Smith place donc au premier plan le rôle des « producteurs », c'est-à-dire des acteurs de l'industrie immobilière pour expliquer le processus de *gentrification* et relaie au second plan le rôle des « consommateurs », c'est-à-dire des « cols blancs » qui affectionnent ces espaces centraux. C'est sur ce point que se fixent les principales critiques sur la théorie du *rent gap*, elle est considérée comme réductrice tant elle ignore d'autres dimensions qu'économique pour saisir les enjeux et les investissements des acteurs de la *gentrification* (Rose, 1984). De plus, elle ne se vérifie pas dans toutes les villes expérimentant un processus de *gentrification*, c'est le cas notamment, des villes, comme Paris et Amsterdam, qui n'ont pas connu un phénomène de *suburbanisation* et d'abandon des centres-villes par les catégories supérieures et moyennes comparables à ceux des villes anglo-saxonnes (Préteceille, 2007).

Dans les travaux de recherche qui s'inscrivent dans l'approche culturelle et consumériste, la *gentrification* représente une nouvelle phase de transformation majeure des villes postindustrielles, portée principalement par de nouvelles catégories socioprofessionnelles appartenant aux classes moyennes, les « *professionals* » et les « *managers* », dont les activités sont liées à l'économie globale (Ley, 1981, 1994 ; Hamnett, 2000, 2003). Une série de travaux s'attache ainsi à analyser les caractéristiques socioculturelles, les motivations des *gentrifieurs*, ainsi que les types de configurations sociales locales que produit ce processus (Butler, 1997, Butler et Robson, 2001, 2003 ; Bridge, 1994, 2000, 2003). Ces recherches montrent que ces « nouvelles classes moyennes », qui préfèrent vivre en centre-ville pour sa proximité avec le travail et les loisirs qu'il offre, accordent une attention toute particulière aux dimensions esthétiques et culturelles dans leur mode d'habiter de la ville. Dans cette perspective, la réhabilitation physique des logements et du quartier ne s'inscrit pas seulement dans une stratégie de remise aux normes et de

valorisation économique, elle assure surtout la mise en adéquation de cet environnement aux goûts esthétiques et aux modes de vie de ces ménages. Le logement, et plus largement le quartier, par leur qualité architecturale et leur histoire, représentent un élément de distinction sociale et culturelle, et un support de la construction de l'identité individuelle et/ou collective. Ces travaux permettent ainsi de dessiner un profil socioculturel général de ces acteurs de la *gentrification*. Ils sont plutôt jeunes, célibataires ou en couple, et n'ont pas d'enfants ou des enfants en bas âge. Ils sont qualifiés et instruits, et ont des revenus plus élevés que ceux des ménages originellement installés dans le quartier, sans pour autant être très élevés, tout au moins pour ceux arrivés lors de la première vague de *gentrification*. Tim Butler (1997) montre dans son analyse de la *gentrification* d'Hackney, *borough* de l'est londonien, que les *gentrifieurs* se distinguent des autres classes moyennes résidant en banlieue par leur dotation élevée en capital culturel (acquis grâce à leur haut niveau d'études et à leur activité professionnelle orientée vers les domaines des arts et des sciences humaines et sociales), et par leur proximité avec le parti travailliste. Comme cela a déjà été mis en évidence dans d'autres contextes comme à Montréal (Rose, 1984), il constate qu'à Londres, le genre joue également un rôle crucial dans le processus de *gentrification*. Les femmes actives qui bénéficient depuis l'après-guerre de l'ouverture des études supérieures représentent une part non négligeable de ces ménages. Dans un article qu'il cosigne avec Chris Hamnett, il considère la *gentrification* comme :

« n'étant pas uniquement un processus de classe, mais pas non plus uniquement un processus de genre. Elle implique la consommation du logement du centre-ville par les ménages de classes moyennes qui forment un groupe socialement et culturellement identifiable, dont l'identité professionnelle des effectifs féminins constitue une des caractéristiques majeures d'identification<sup>27</sup> » (Butler et Hamnett, 1994, p. 491).

Il mobilise, dans le prolongement des travaux de Gary Bridge (1994, 2000, 2003), l'approche théorique de Pierre Bourdieu et sa construction de l'espace social pour montrer en quoi ces *gentrifieurs* constituent une fraction de classe spécifique des classes moyennes britanniques. Il considère qu'elle partage des dispositions communes dans quatre champs (l'emploi, le logement, la consommation et l'éducation), qui structurent un « habitus métropolitain » (Butler, 2003 ; Butler et Robson, 2003). Si ces « nouvelles classes moyennes », adoptent différentes stratégies de mode de « consommation » des quartiers centraux, elles ont en commun d'être ce que Robert K. Merton (1948) appelle des populations

---

<sup>27</sup> "Gentrification is not solely a class process, but neither is it solely a gender process. It involves the consumption of inner-city housing by middle-class people who have an identifiable class and cultural formation, one of whose major identifying characteristics centres around the occupational identity of its female members".

« cosmopolitaines »<sup>28</sup>, et d'exprimer le souhait de s'engager dans la « communauté locale ». Pourtant, il semble que, dans leurs pratiques sociales locales, elles privilégient davantage l'instauration de rapports sociaux avec les ménages qui partagent les mêmes valeurs qu'elles, ce que Tim Butler désigne par l'expression « *people like us* » (1997), qu'une implication dans les aspects formels et informels de gouvernance urbaine et la construction de liens sociaux avec d'autres groupes sociaux. Et cette prédominance de la sociabilité sélective se confirme, par la suite, dans les six différents quartiers londoniens en cours de *gentrification* qu'il étudie avec Gary Robson (Butler et Robson, 2003). Tim Butler souligne ensuite, dans son travail sur Barnsbury, quartier londonien « *supergentrifié* », que la mixité sociale représente pour ces ménages plus une toile de fond qu'une réelle volonté de côtoyer des autres ménages socialement différents d'eux :

« Tandis que, la différence, la diversité et le multiculturalisme restent des éléments importants du discours d'appartenance [au quartier], ils ne jouent pas dans la façon dont cela est vécu dans les faits. La gentrification de Barnsbury (et sans doute Londres) joue donc apparemment un jeu plutôt dangereux. Elle valorise la présence des autres, mais choisit de ne pas interagir avec eux. Ils sont, pour ainsi dire, plus appréciée comme une sorte de décor social, mais pas plus<sup>29</sup> » (Butler, 2003, p. 2484).

Cette distance sociale semble d'autant marquée lorsque sont mises en jeu, dans l'espace local, les questions d'éducation et de scolarisation des enfants, l'enjeu de la reproduction sociale restant une priorité passant bien avant l'attractivité du centre-ville et du mode de vie qui lui est associé (Butler, 2003 ; Butler et Robson, 2003 ; Butler, Hamnett et Ramsden, 2007b). Ainsi, la proximité sociale avec d'autres groupes sociaux qu'implique la *gentrification* produit une palette de pratiques qui oscillent entre ouverture à l'autre et sa mise à distance.

En se focalisant les acteurs de la *gentrification*, ces travaux permettent de mieux connaître le profil socioéconomique de ces « nouvelles classes moyennes » et les mécanismes qui orientent leurs pratiques résidentielles et sociales liées à l'espace résidentiel. Néanmoins, cet angle de vue comporte comme limite de négliger les populations locales originelles qui subissent, directement ou indirectement, les effets négatifs du processus de *gentrification* (Atkinson, 2002, 2003 ; Slater, 2006 ; Lees, Slater et Wylie, 2008).

---

<sup>28</sup> Dans une étude des rapports au territoire local des résidents de Rovere, commune située aux États-Unis, Robert K. Merton distingue les « cosmopolitains » des « locaux ». Le rapport au territoire de ces derniers s'inscrit essentiellement à l'échelle locale alors que celui des « cosmopolitains » englobe des espaces beaucoup plus larges, sans pour autant être détaché de l'espace local.

<sup>29</sup> "Whilst, therefore, difference, diversity and multiculturalism remain important elements of the discourse of belonging, they do not play in the way this is lived out. Gentrification in Barnsbury (and probably London) is therefore apparently playing a rather dangerous game. It values the presence of others, but chooses not to interact with them. They are, as it were, much valued as a kind of social wallpaper, but no more" (Butler, 2003, p. 2484).

### ...Réinvestie dans les travaux français

Dans la littérature scientifique française, le terme de *gentrification* apparaît dans les années 1990, et reste finalement sous sa forme anglaise. L'apparition plus tardive de ce terme ne signifie pas que ce processus n'ait pas été identifié auparavant dans les villes françaises. C'est à la fin des années 1970 et dans les années 1980 et 1990, que des chercheurs français se sont intéressés à ce processus en l'interrogeant, non pas comme c'est le cas dans les débats anglo-saxons, sous l'angle de la globalisation de l'économie, mais dans une approche sociologique des nouveaux modes de vie de certaines fractions des classes moyennes (Bidou, 1984). Les travaux entrepris dans les quartiers Daguerre (Chalvon-Demersay, 1984) et d'Aligre (Bidou, 1984) à Paris, et dans les quartiers de la Croix-Rousse (Benssoussan, 1982) et Saint-Georges (Authier, 1993, 1995) à Lyon, privilégient une entrée à partir de l'étude des politiques publiques de réhabilitation et d'amélioration (par notamment le biais des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat des logements anciens), de leurs effets en termes de recomposition sociologique de ces quartiers, et des modes d'appropriation et de sociabilité déployés par les habitants. Un profil socioéconomique commun des acteurs de la première vague de *gentrification* s'en dégage, correspondant au groupe social que Catherine Bidou (1984) nomme « les aventuriers du quotidien ». Ces catégories moyennes qui s'installent « spontanément » dans ces quartiers et réhabilitent ces logements, se caractérisent par un capital scolaire et culturel élevé et un capital économique plus faible. Ils travaillent de façon directe ou indirecte dans le secteur public, et pour une partie non négligeable dans les domaines de la culture, de l'éducation et de la santé (étudiants, artistes et professions intellectuelles précaires). Comme le rappelle Catherine Bidou et Jean-François Poltorak :

« Les pratiques résidentielles soulignées comme spécifiques de ces couches moyennes étaient généralement interprétées par ces divers auteurs comme liées à leurs faibles ressources économiques mais également à des processus compensatoires d'identification sociale et professionnelle » (Bidou et Poltorak, 2008, p. 108).

Ce profil des « pionniers » de la *gentrification* se distingue de celui des ménages dont l'arrivée correspond à une deuxième vague de *gentrification*, les « consolidateurs » (Bidou et Poltorak, 2008), moins précaires sur le plan économique que leurs prédécesseurs et dont l'installation résulte davantage d'une incitation par les politiques publiques de réhabilitation que d'un mouvement spontané. Mais, comme le soulignent Jean-Yves Authier dans le cas du quartier St-Georges (1993, 1995), et Anaïs Collet dans le cas du Bas Montreuil (2010), la

*gentrification* est plus un processus continu qu'une succession de vagues, plusieurs types de *gentrificateurs* peuvent coexister au même moment.

Le phénomène de *gentrification* soulève des interrogations quant à la reconfiguration sociale locale qu'il produit, et notamment sur les différentes formes de ségrégation et d'agrégation qui se redéfinissent dans un contexte d'accentuation de la diversité sociale. Dans son analyse des mutations du quartier Saint-Georges à Lyon, Jean-Yves Authier note une recomposition des divisions sociales appréhendées par la distribution spatiale des groupes sociaux dans le quartier, auxquelles « se surimposent des pratiques d'évitement entre les populations des différents micro-secteurs, qui participent à la division sociale de Saint-Georges et parfois, la renforcent » (Authier, 1995, p. 120). De même, Patrick Simon observe, à partir de son analyse du quartier parisien Belleville, plusieurs types du profil sociologique des *gentrificateurs* selon les motifs d'installation et les modes d'appropriation et de sociabilités liées à l'espace résidentiel. Ainsi, il distingue deux groupes : les « transplantés », attirés essentiellement par les prix relativement bas du quartier, qui cherchent à mettre à distance les catégories populaires et des « groupes ethniques » pour reprendre sa désignation, et les « multiculturels », qui considèrent le caractère multiculturel, animé et convivial du quartier comme une richesse. Pourtant, dans les faits, même si les « multiculturels » établissent des contacts avec les classes populaires dans le cadre d'activités associatives, leur ancrage local et leurs interactions avec les autres catégories restent limitées. Ce constat l'invite à conclure que « les conduites d'évitement apparaissent en définitive plus nombreuses que les initiatives communes, témoignant d'une certaine réserve dans les relations interethniques et interclasses (Simon, 1997b, p. 54). La diversité sociale, économique, ethnique et raciale des quartiers parisiens en cours de *gentrification* fonctionnerait donc plus comme décor socialement valorisant, un « effet-paysage » que comme une dimension réelle des pratiques sociales (Simon, 1995, p. 182 ; Charmes, 2006 ; Clerval, 2008). Cette volonté de mise à distance dans les pratiques sociales se manifeste également, chez de nombreux ménages *gentrificateurs*, dans les choix en matière de scolarisation des enfants, et c'est d'ailleurs dans ce domaine que leurs craintes liées aux contextes d'hétérogénéité sont les plus fortes. Ils déploient différentes stratégies pour limiter les effets supposés néfastes sur la scolarité de leurs enfants du côtoiement, dans le cadre scolaire, avec des enfants issus de milieux plus modestes et pour une partie, appartenant aux minorités visibles. La volonté de « contrôler » la diversité peut se traduire par l'évitement des établissements publics locaux jugés « mauvais », ou par une stratégie de « colonisation » de l'école publique du quartier, facilitée par l'existence de

classes « d'excellence », comme les classes musicales ou les classes européennes (Raveaud et Van Zanten, 2007 ; Van Zanten, 2009 ; Oberti, 2007 ; Bidou, 2008 ; Clerval, 2008). Ces résultats recourent donc ceux produits dans le contexte londonien.

Depuis la publication de l'ouvrage collectif *Retours en ville* (2003), qui a contribué à la diffusion de cette thématique dans la littérature française, un certain nombre d'études sur la *gentrification* tente de comprendre comment s'opère ce processus dans les villes françaises en transposant les débats et les outils théoriques développés dans la recherche internationale. Si cette posture est heuristiquement très enrichissante, l'application de cette notion anglo-saxonne au contexte français ne doit pas s'accompagner d'une simplification de phénomènes différents, impliquant des groupes sociaux hétérogènes (Bourdin, 2008). Il existe une diversité des cas de *gentrification*, tant au niveau des profils de catégories sociales impliquées qu'au niveau des espaces concernés, et il n'est pas toujours adéquat de mobiliser le terme de *gentrification* pour mettre en lumière les mutations que connaissent certains espaces urbains, la confusion entre *gentrification* et embourgeoisement en est un bon exemple. Les travaux d'Edmond Préteceille sur la métropole parisienne sont, sur ce point, tout à fait éclairants. Il montre que, contrairement à l'idée largement partagée, la *gentrification* est davantage le fait de la première couronne que de Paris intra-muros (Préteceille, 2007, p. 16). Cette vision faussée s'explique, selon lui, par le fait que parmi les quelques quartiers populaires que comprend Paris, plus d'un tiers d'entre eux connaît effectivement un processus de *gentrification*, mais il s'y opère de manière plus lente, plus continue et plus progressive que ne le suggère le modèle de *gentrification* anglo-américain. Il met par conséquent en garde sur la transposition parfois rapide et peu précautionneuse de ce concept dans des contextes urbains divers.

### **La *gentrification* : un outil d'action publique ?**

Le phénomène de *gentrification* est également questionné à partir de sa mobilisation plus ou moins explicite dans les politiques de « régénération urbaine » britanniques, américaines, canadiennes et françaises. En France et en Grande-Bretagne, les pouvoirs publics locaux ont « systématisé des requalifications à peine entamées par des acteurs privés, déjà dans des perspectives plus larges de revalorisation sociale, mais également de revitalisation économique et de mise en valeur du patrimoine historique, avec des intentions de mixité sociale » (Bidou-Zachariasen, 2003, p. 37). Les politiques urbaines jouent, dès les années

quatre-vingt, un rôle non négligeable dans l'apparition d'un processus de *gentrification* dans les quartiers populaires centraux, c'est le cas par exemple, des opérations d'amélioration programmée de l'habitat (OPAH) dans le contexte français (Authier, 1993, 1995 ; Bidou, 1984), et ceci de façon plus ou moins intentionnelle, et plus ou moins assumée. La *gentrification* peut en effet, être intégrée dans une stratégie urbaine comme instrument de « déségrégation » des classes populaires, et de « revitalisation » à la fois urbaine et économique des quartiers populaires (Lees, 2003a ; Bacqué et Fijalkow, 2006 ; Ballergeau et al., 2005 ; Colomb, 2006 ; Germain, Rose, Twigge-Molecey, 2010 ; Launay, 2010). Des acteurs publics nationaux et locaux, conscients des avantages que peut procurer la *gentrification* en matière de diversification sociale des quartiers populaires, contribuent fortement à soutenir, si ce n'est à impulser, un tel processus sans pour autant interroger les effets négatifs qu'il peut engendrer. Dans un contexte général porté par les thèses néolibérales et de compétition internationale accrue entre les villes (Lees et Ley, 2008), la *gentrification*, rarement explicitement énoncée, constituerait un nouveau mode d'intervention qui débute par l'annonce de la transformation prochaine de ces quartiers. Il s'agirait, dans une perspective de promotion d'une plus grande mixité sociale, d'attirer les classes moyennes et supérieures en reconfigurant l'espace urbain pour l'ajuster à leurs modes de vie. Comment s'opposer à ces projets lorsque ceux-ci sont portés par cet objectif si consensuel de mixité sociale ? Et pourtant, dans de nombreux contextes comme à Paris et à Londres, ce centrage s'opère au détriment des classes populaires, de plus en plus invisibles physiquement, et symboliquement dans les discours politiques, médiatiques et parfois même, scientifiques (Wacquant, 2008). Cette éviction des perspectives critiques dans la recherche urbaine sur la *gentrification* est soulignée par des géographes britanniques tels que Rowland Atkinson (2000, 2002, 2004), Loretta Lees, Winifred Curran et Tom Slater (Lees, Curran Slater, 2004 ; Slater, 2008). Le regard scientifique sur les conséquences de la *gentrification* n'est pas politiquement neutre. Rowland Atkinson (2002) le souligne en posant la question suivante : « La *gentrification*, aide-t-elle ou nuit-elle aux quartiers centraux ? »<sup>30</sup> Si, parmi les effets positifs attribués à la *gentrification* figurent la revalorisation sociale, économique et urbaine de ces quartiers, la plus grande diversité de leur population (au moins dans les premiers temps), et l'élévation des fiscalités locales, ces travaux pointent comme effets négatifs la diminution du parc privé et

---

<sup>30</sup> Cette question constitue une partie du titre d'un article publié, en 2002, par Rowland Atkinson sur le site <http://www.neighbourhoodcentre.org.uk>: "Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An assessment of the Evidence-Base in the Context of the new Urban Agenda" dans lequel il discute à partir d'une étude systématique de la littérature anglo-américaine sur la *gentrification*, les effets positifs et négatifs associés au processus de *gentrification*.



public « abordable », la montée des tensions et des conflits entre les différents groupes sociaux en présence et la reconfiguration de processus d'agrégation et de ségrégation qui conduiraient à évincer, avec plus au moins de résistances selon les contextes, les ménages qui ne peuvent s'acquitter des prix plus élevés de l'immobilier. L'impact réel de la *gentrification* sur le déplacement et le remplacement des populations reste encore difficilement mesurable (Atkinson, 2000a). Toutefois, la *gentrification* des centres-villes, réduit considérablement l'accès aux classes populaires, mais aussi à une partie croissante des classes moyennes de plus en plus contraintes à vivre dans le parc aidé pour les rares d'entre elles qui en ont l'opportunité, ou en périphérie plus ou moins lointaine pour les autres. Une autre dimension reste peu appréhendée dans les recherches sur la *gentrification*, il s'agit de la dimension raciale. Comme le souligne Rowland Atkinson (2003, p. 2347), les rares études qui l'abordent se focalisent avant tout sur la question du déplacement des ménages pauvres appartenant aux minorités visibles, associant la *gentrification* à des populations essentiellement « blanches ». En France, ce type d'analyse est d'autant plus difficile à entreprendre que cette dimension est exclue des catégories de la statistique publique.

Dans les villes postindustrielles, la *gentrification* prend donc, depuis plusieurs décennies, des formes complexes et diversifiées. Dans le monde de la recherche urbaine, ce concept, qui connaît un succès fulgurant ces dernières années, est interrogé et identifié dans des contextes urbains, économiques, culturels, sociaux, politiques et historiques extrêmement variés. On assiste alors, à un essor de nouveaux termes renvoyant un mode de *gentrification* spécifique. On parle ainsi de « *gentrification* rurale », de « *gentrification* émergente », de « *gentrification* stratégique » ou encore de « politique de *gentrification* » (Authier et Bidou, 2008, p. 14). Cependant, l'élargissement de ce terme pour désigner cette grande diversité de transformations socio-urbaines tend à réduire la dimension heuristique de ce processus et lui confère un caractère « chaotique » pour reprendre l'expression de Damaris Rose (Rose, 1984). Alain Bourdin (2008) invite à la prudence sur l'extension de ce terme. Selon lui :

« 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 » (Bourdin, 2008, p. 24).

Puis, il ajoute :

« La simplification conduit à mêler des phénomènes très différents en les rendant illisibles, sauf à travers un prisme idéologique » [...] Ceux qui écrivent sur la *gentrification* ne sont pas tous inconscients de ces diversités, mais ils tendent à les minorer, alors qu'il faudrait se demander si elles ne nous entraînent pas vers d'autres interprétations qui découleraient notamment d'une analyse fine des parcours résidentiels des différents types d'entrants et de sortants (Bourdin, 2008, p. 27).

Il nous est ainsi nécessaire de définir le cadre dans lequel nous utilisons ce terme. Dans cette recherche, la notion de *gentrification* renvoie à une acception relativement large désignant les mécanismes par lesquels les quartiers populaires centraux connaissent un processus de transformation sociale, urbaine et économique qui se manifeste par l'installation des « nouvelles classes moyennes ». Ce processus comporte une forte dimension culturelle. Il implique une réappropriation et une revalorisation d'un patrimoine architectural, culturel et historique de ces quartiers, par les acteurs de la *gentrification* qui accordent une attention toute particulière aux dimensions esthétiques et culturelles dans leur mode d'appropriation de la ville (Bridge, 2000 ; Butler et Robson, 2003). Ainsi, l'espace public constitue « un des supports de la *gentrification* » (Charmes, 2006), progressivement remodelés pour être adaptés aux goûts de ces classes moyennes. La *gentrification* peut être soutenue, intentionnellement ou non, par des interventions d'acteurs privés ou publics, dans la majeure partie des cas observés, par les deux, et ceci de façon plus ou moins simultanée. Dans les deux quartiers populaires où a été mené notre travail empirique (la Goutte d'Or et Shadwell), la question du rôle des politiques urbaines locales comme un effet levier de *gentrification* se pose avec acuité. Il s'agit de savoir si elle peut constituer, dans nos cas d'étude, un instrument de l'action publique, qu'il soit explicitement utilisé dans les discours des acteurs rencontrés ou non, la *gentrification* restant un terme essentiellement mobilisé dans la sphère scientifique.

En conclusion, les débats contemporains sur l'évolution de la distribution des groupes sociaux dans les métropoles parisienne et londonienne renouvellent des réflexions sur les processus de ségrégation à partir des choix résidentiels des classes moyennes. La thèse de la dualisation offre une image fragmentée de la ville qui doit être fortement nuancée. Les classes moyennes y sont perçues comme à la fois contraintes à se loger en périphérie et guidées par des logiques de distanciation, voire de « sécession », alors que les rapports à l'espace et à l'altérité de ces classes, renvoient à des processus et des situations plus complexes et diversifiés. Il s'agit, à présent, de comprendre quels sont les ressorts des processus ségrégatifs, d'exposer les débats scientifiques sur les inégalités sociales générées par ces processus, pour ensuite, saisir les enjeux auxquels les politiques dites de « mixité sociale » tentent de répondre.

## **2. La ségrégation urbaine et ses effets sociaux**

### **2.1 La ségrégation comme problème social**

La thématique de la ségrégation socio-spatiale représente un enjeu social et politique majeur de la ville contemporaine. Elle remet en question les principes d'égalité territoriale et de cohésion sociale, et ceci dans un contexte d'accentuation des inégalités sociales. La notion de ségrégation, centrale dans cette recherche, reste profondément liée dans les débats scientifiques, et plus largement dans les débats publics et politiques, à celle de la mixité sociale. Il s'agit donc, dans cette partie, de déconstruire la notion de ségrégation et d'en saisir les mécanismes en s'appuyant sur une revue non exhaustive de travaux qui appartiennent, certes, à des traditions sociologiques différentes, mais qui ont comme dénominateur commun de s'intéresser à des espaces marqués par une forte spécialisation sociale. Ainsi, nous nous référons à deux types de configurations socio-spatiales ségréguées, les beaux quartiers et les quartiers périurbains, qui représentent les espaces privilégiés des classes supérieures pour les premiers, et des classes moyennes pour les deuxièmes, deux groupes sociaux considérés comme des moteurs de la ségrégation.

#### **2.1.1 Une notion ambivalente fortement connotée**

##### **Tentative de définition**

L'étude des formes de ségrégation urbaine se constitue en tant que véritable thématique de recherche qu'à partir des années 1980. Toutefois, elle était déjà abordée par des sociologues et géographes dans la première partie du 20<sup>e</sup> siècle. Parmi ces contributions, figurent les travaux menés par des sociologues affiliés à l'« école » de Chicago<sup>31</sup>. La thématique de la distribution spatiale des groupes sociaux tient une place de choix dans leur entreprise d'analyse de la ville américaine comme un écosystème (Park, 1925 dans Grafmeyer et Joseph, [1979] 2004). Ainsi, Ernest W. Burgess propose, dès 1925, un schéma concentrique de l'expansion de la ville américaine dans lequel la distribution spatiale des populations varie selon leur ancienneté dans la ville, leur position sociale et leur appartenance culturelle. Il distingue quatre « aires résidentielles » (le *loop*, la zone de transition, la zone d'habitat

---

<sup>31</sup> Dans une démarche sociohistorique, Jean-Michel Chapoulie montre que l'« école » de Chicago n'existe pas en tant qu'école de pensée structurée mais est, en réalité, une construction sociale. Les travaux réunis sous l'étiquette « école de Chicago » sont « des œuvres prises dans des réseaux d'échanges et d'emprunts entre chercheurs » (Chapoulie, 2001, p. 419). Il préfère ainsi au terme d'école celui de tradition sociologique.

ouvrier et la zone résidentielle), dont chacune est composée d'une population socialement et/ou culturellement relativement homogène. L'élévation des positions sociales des familles sur plusieurs générations permet aux individus et groupes sociaux, par effet de regroupement, de se déplacer d'une aire à une autre en s'éloignant progressivement du *loop* vers les périphéries, et atteindre, dans le meilleur des cas, l'aire la plus convoitée qu'est l'aire résidentielle. Dans cette perspective, la ségrégation n'a pas de connotation péjorative, elle est le résultat de processus d'agrégation qui offre des ressources sociales, culturelles et économiques aux individus appartenant à différentes « communautés ». Ces espaces représentent des « mondes sociaux propres », propices à l'établissement de relations sociales cordiales, qui favorisent l'assimilation de l'individu à la ville et notamment, celle de l'immigré à la société d'accueil.

Les travaux de l'« école » de Chicago restent, dans un premier temps, peu connus en France. Maurice Halbwachs présente dans un article de 1932, publié dans les *Annales d'Histoire économique et sociale*, le travail d'Ernest W. Burgess (Bacqué et Lévy, 2009). Mais ce n'est réellement qu'à partir de 1979, avec la traduction et la publication par Yves Grafmeyer et Isaac Joseph des articles les plus marquants de ce courant sociologique, que ces travaux sont diffusés dans la littérature française. Ils orientent, dès lors, considérablement les analyses portant sur la distribution spatiale des groupes sociaux dans la ville, tout en étant adaptés au modèle urbain français, et plus largement européen, qui diffèrent du modèle américain. La divergence d'acception entre la *suburb*, qui renvoie à des espaces périphériques valorisés regroupant des catégories aisées dans le modèle américain, et la « banlieue » avec la connotation péjorative qu'elle véhicule dans le contexte français, en offre une bonne illustration.

Les premières études sur les divisions sociales de la ville, produites essentiellement par les géographes, sont davantage axées sur la description des différents espaces de la ville que sur l'analyse même des formes de ségrégation (Bacqué et Lévy, 2009). Comme le soulignent Marie-Hélène Bacqué et Jean-Pierre Lévy, « d'une certaine façon, cette diversité socio-spatiale est considérée comme un état de fait, presque naturalisée : elle n'est pas analysée comme un problème en soi » (Bacqué et Lévy, 2009, p. 304). Ce n'est qu'à partir de la fin des années 1970, et surtout pendant les années 1980, que la ségrégation urbaine devient, dans un contexte de montée en puissance de la thématique de l'exclusion sociale et urbaine, un objet de recherche central associé principalement aux quartiers d'habitat social construits

pendant les années 1960 et 1970. Appliquée presque exclusivement pour désigner la concentration des classes populaires et des « populations issues de l'immigration », elle devient un problème social en soi. Dès lors, l'usage du terme ségrégation implique également « un sens et un jugement normatif » (Brun, 1994 ; Bacqué et Lévy, 2009, p. 305).

La récurrence de son utilisation contraste avec l'ambivalence qui la caractérise fondamentalement. Comme l'indique Yves Grafmeyer, « à la fois outil d'analyse et référence pour l'action, le terme donne lieu à des usages multiples, qui engagent des points de vue différents aussi bien sur les formes prises par la ségrégation urbaine que sur les processus qui la produisent » (Grafmeyer, 1995, p. 36). Cette notion multiforme est « sensible aux contextes historiques comme aux modes intellectuelles, la ségrégation est à la fois catégorie d'analyse et catégorie pratique, prénotion lourde d'implicites et instrument de mesure, objet de discussion entre spécialistes et enjeux de débats publics » (Grafmeyer, 1994, p. 86). De ce fait, son usage nécessite de prendre certaines précautions, la première étant de la définir clairement. La signification de la ségrégation renvoie à l'action de séparer, d'écarter, de mettre à l'écart. Cette mise à distance est à la fois un fait social et une séparation physique : on ne peut donc réduire son analyse à l'une ou l'autre de ces deux dimensions (Grafmeyer, 1994, p. 86). De plus, la ségrégation désigne aussi bien un processus qu'un résultat de mise à l'écart résultant d'une pratique sociale, volontaire ou non. Elle n'a pas qu'une dimension spatiale, mais c'est principalement à partir de cette dimension, mise en lien avec d'autres formes de ségrégation, qu'elle est appréhendée dans la littérature scientifique. Elle se situe ainsi à la jonction du social et du spatial. Dans sa dimension spatiale, elle est alors utilisée pour « qualifier les formes les plus tranchées de division sociale de l'espace » et pour « interpréter les principes explicatifs et la signification sociale des faits que l'on observe » (Grafmeyer, 1994, p. 35). Dans son article *Regards sociologiques sur la ségrégation*, Yves Grafmeyer relève trois principaux usages de la ségrégation (Grafmeyer, 1994, p. 88). Dans un premier registre, les études sur la ségrégation s'attachent à mettre à jour la distribution socio-spatiale des différents groupes sociaux. Il s'agit de « repérer systématiquement les différences de localisation de groupes définis en fonction de critères tels que la position sociale, l'origine, la religion, etc. » C'est dans cette perspective que sont réalisées des cartographies de la répartition spatiale des groupes sociaux, comme cela a été établi dans les contextes parisien (Rhein, 1994 ; Préteceille, 1995, 2003, 2006, 2009 ; Safi, 2009), londonien (Hamnett, 1994, 2003) et montréalais (Dansereau, 2000), pour ne donner que ces trois exemples.

Dans un deuxième type d'approche, le regard du chercheur se porte davantage sur les « chances inégales d'accès des groupes sociaux aux biens matériels et symboliques offerts par la ville » que sur leurs distances socio-spatiales. C'est dans cet objectif qu'a été mise à jour, dans les années 1970 et 1980, la triple ségrégation de la classe ouvrière française : « par le lieu et la qualité du logement, par les équipements collectifs, par les distances imposées entre domicile et lieu de travail » (Pinçon-Charlot, Prêteceille et Rendu, 1986). Enfin, dans une troisième perspective, la ségrégation peut aussi désigner les figures de la relégation, de l'enclave, de la « poche », voire du ghetto (Wilson, 1987 ; Dubet, 1987 ; Dubet et Lapeyronnie, 1992 ; Donzelot, 2004 ; Maurin, 2004 ; Lapeyronnie, 2008). Elle renvoie, dans ce troisième registre, à « toute forme de regroupement spatial associant étroitement des populations défavorisées à des territoires circonscrits ». La ségrégation qualifie, dans ce cas précis, le regroupement spatial essentiellement contraint de populations pauvres et des minorités visibles dans un espace. Dans nos sociétés démocratiques, cette ségrégation est considérée comme anormale dans la mesure où elle s'écarte de l'idéal de la ville équilibrée, mais aussi comme dangereuse, à la fois pour les populations locales et pour la société dans son ensemble.

La ségrégation apparaît comme une entorse à l'idéal de mixité, de l'intégration et est, de ce fait, négativement connotée. Face au risque que représente ce glissement vers un jugement de valeur, Marcel Roncayolo constate un tiraillement dans la littérature scientifique entre deux définitions de la notion de ségrégation (Roncayolo, 1994, p. 14). Une première définition restreint son utilisation à une mise à l'écart qui « exprime, dans des formes spatiales plus ou moins rigides, une discrimination plus générale, plus profonde, à la fois rigoureuse et parfois institutionnalisée. Le ghetto ethnique résumerait le mieux cette situation ». Seulement, cette définition limite l'emploi de la ségrégation à des situations extrêmement marquées de séparation physique, comme celles produites, par exemple, par l'apartheid en Afrique du Sud, et ne permet pas de rendre compte des dynamiques ségrégatives qui peuvent être, pourtant, identifiées dans nos sociétés démocratiques. C'est pourquoi, dans une deuxième définition que nous mobilisons, la ségrégation est considérée comme une « simple inégalité dans la répartition ou les conduites des groupes, inégalité qui aboutit à une qualification plus ou moins claire, plus ou moins lisible dans le paysage des espaces urbains : quartier populaire ou quartier bourgeois, par exemple » (Roncayolo, 1994, p. 14).

La ségrégation souffre donc d'une extension de son acception, et comprend une connotation morale péjorative qui en fait davantage une notion qu'un concept scientifique. Elle est mobilisée dans une multiplicité de contextes sociaux, politiques, historiques, géographiques très différents, et est associée à de nombreux qualificatifs : on parle notamment de ségrégation sociale, urbaine, spatiale, résidentielle, scolaire et parfois aussi, ethnique. Comme l'indique Jacques Brun dans son *essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en géographie urbaine*, « ces spécialisations plus restreintes, loin de masquer ce halo d'imprécision, n'ont pour effet que de le mettre en évidence » (Brun, 1994, p. 22). Il distingue dans l'utilisation scientifique de la ségrégation, l'existence de trois principaux glissements sémantiques implicites, voire inconscients, qui participent à alimenter une certaine ambiguïté de sa définition :

- « - d'une acception statique (la séparation constatée entre les aires d'habitat respectives de différentes catégories de population à un instant donné) à une acception dynamique (le passage d'une situation dans laquelle les catégories sont mêlées à une situation dans laquelle elles ne le sont plus, ou le sont moins) ;
- d'une acception descriptive et empirique (l'observation, plus ou moins formalisée, de la situation et/ou du mouvement ci-dessus) à une acception explicative (désignant des causes) ;
- d'une acception analytique à une forme de jugement de valeur : la notion de « ségrégation » contient l'idée que la séparation entre les lieux de résidence des groupes sociaux est non seulement l'indice, mais dans une certaine mesure aussi la cause de différents aspects de l'injustice sociale dont les groupes défavorisés sont les victimes » (Brun, 1994, p. 23).

Jacques Brun insiste aussi sur l'idée de discrimination. Sans elle, l'usage même du terme ségrégation semble superflu tant il évoque la mise à l'écart de groupes définis selon des critères rarement explicités, placés en situation de domination. La logique ségrégrative, plus ou moins consciemment voulue par ceux qui l'adoptent, s'appuie sur la construction de représentations fantasmées d'un groupe social que l'on souhaite tenir à distance par peur soit des formes particulières de criminalité ou des « contagions » physiques ou morales associées à ce groupe, soit du métissage et de la confusion : « le groupe qui prétend se protéger de l'autre redoute peut-être avant tout de perdre sa propre identité » (Brun, 1994, p. 25). Ainsi, elle se fonde sur une relation d'inégalité entre différents groupes sociaux.

D'un point de vue méthodologique, il existe deux types d'indices de ségrégation qui permettent de quantifier cette mise à l'écart : l'indice de ségrégation résidentielle qui mesure la concentration d'un groupe social dans un espace donné en observant la localisation résidentielle de celui-ci et en la comparant à celle du reste de la population, et l'indice de dissimilarité qui mesure l'écart de répartition entre deux catégories dans l'espace urbain (Duncan et Duncan, 1955 ; Massey et Denton, 1988 ; Peach, 1996). L'utilisation de ces deux

indices implique l'identification et/ou la construction d'une ou plusieurs variables, appréhendée(s) à une échelle d'analyse à déterminer. Dans la recherche française, l'entrée méthodologique se fait traditionnellement par les catégories socioprofessionnelles, auxquelles s'ajoutent d'autres variables telles que les classes d'âge et les tailles des ménages, les nationalités et de façon plus rare, la catégorisation raciale. Longtemps écartée des débats scientifiques, la pertinence de la production de cette variable dans les statistiques françaises fait l'objet de vives discussions ces dernières années. Pour les partisans de l'introduction de la catégorie ethnique, la construction de cette variable n'est certes pas exempte des limites inhérentes à tout type de catégorisation, mais son absence contribue à produire un « effet d'occultation » des discriminations (Chivallon, 2001 ; Simon, 2003, 2008). Dans ces débats, le cas britannique est cité en exemple. Depuis 1991, l'*ethnic question* est en effet intégrée dans le recensement britannique dans une perspective de lutte contre les discriminations raciales. De ce fait, les études sur la ségrégation privilégient davantage l'entrée par la catégorie ethnique et se caractérisent par une forte utilisation des indices pour mesurer la distribution spatiale des groupes « BAME » et leur niveau de proximité spatiale avec les autres populations. La mise en exergue de ces logiques sociales est un premier pas vers l'élaboration et l'application d'instruments de régulation, comme c'est déjà le cas pour d'autres variables, telles que l'âge ou le genre. Quelques soient les variables mobilisées, les modes de calcul de la ségrégation soulèvent la question de l'interprétation des résultats (Rhein, 1994). En particulier, des auteurs s'interrogent sur un niveau au delà duquel la ségrégation d'un groupe est jugée inacceptable. Mais la réponse renvoie à un jugement de valeur : la différence d'appréciation sur le niveau de « gravité » entre la ségrégation des classes supérieures et celle des classes populaires l'illustre parfaitement. De plus, ces indices font état de la situation de ségrégation et n'expliquent pas les processus sociaux et économiques qui en sont à l'origine. Ce type d'approche doit donc être complété par une entrée qualitative pour mettre à jour et interpréter les processus de ségrégation générés par les comportements résidentiels des individus et des groupes sociaux.

### **Le « jeu des proximités et des distances »**

La ségrégation urbaine est le produit de processus d'agrégation et de ségrégation des individus et des groupes sociaux dans l'espace urbain, ces deux processus fonctionnent en réalité de façon simultanée. Ce « jeu des proximités et des distances » (Grafmeyer, 1994, p. 110) se traduit par les multiples formes de conflits, d'évitements voire de répulsions,



d'éloignements et d'ajustements mutuels mais aussi d'affinités, d'attractions ou de simples coexistences (Roncayolo, 1994 ; Grafmeyer, 1994). Il est, par ailleurs, difficile de voir ce qui est subi et ce qui est voulu, ce qui est attendu de ce qui relève de l'effet pervers. C'est ce que démontre l'économiste américain Thomas Schelling par son analyse de la ségrégation à travers la théorie des jeux : « Une partie de la ségrégation est organisée, une partie est économiquement déterminées (...) et une autre résulte de l'interaction des choix individuels qui discriminent » (Schelling, 1969, p. 488). La ségrégation met donc en jeu la question des rapports entre proximité et distance sociale d'un côté, et leur traduction dans l'espace d'un autre côté. Contrairement au postulat qui soutient les politiques du logement intégrant l'objectif de mixité sociale, la présence de populations hétérogènes dans un même espace résidentiel ne préjuge absolument pas des modalités de leur coexistence. Comme l'ont montré entre autres Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire (1970) et Michel Pinçon (1982), la proximité spatiale de groupes sociaux hétérogènes ne favorise pas mécaniquement la production de liens sociaux, une proximité spatiale subie par la « pré-construction » des populations sélectionnées dans les logements sociaux peut tout aussi bien conduire à faire émerger des logiques ségrégatives pour distancier cet « autre » social dont on n'apprécie guère la proximité spatiale. Comme l'indique Yves Grafmeyer, il n'y a donc pas « d'effet mécanique ni univoque de la proximité spatiale » (Grafmeyer, 1994, p. 111), et la compréhension des processus de ségrégation nécessite une analyse fine des représentations et des pratiques sociales des individus en présence, et ceci à différentes échelles du temps et de l'espace, afin de mieux saisir toute la complexité des jeux de proximité et de distance sociale.

Enfin, la ségrégation comprend une dimension subjective profonde, les individus et groupes sociaux perçoivent différemment leur situation selon plusieurs facteurs, tels que la trajectoire sociale et résidentielle, la représentation de ces trajectoires et des groupes sociaux avec lesquels ils cohabitent, et le degré de contrainte dans lequel s'inscrit cette cohabitation. La mise à l'écart n'est pas toujours vécue de la même façon par tous les individus en fonction de leur parcours, et elle peut être plus ou moins déconnectée de leur situation objective. La dimension subjective de la ségrégation ne doit pas être sous-estimée dans la mesure où elle oriente profondément les comportements résidentiels des individus, ainsi que leurs représentations et pratiques sociales qui s'inscrivent dans l'espace résidentiel.

### **2.1.2 Entre-soi et mise à distance de la diversité**

Comme nous venons de l'évoquer, le processus d'agrégation sociale constitue une des deux formes de la ségrégation sociale. Il se fonde davantage sur une logique de rapprochement spatial dans sa dimension territoriale de son semblable social (que cette ressemblance soit réelle et/ou en partie fantasmée), que sur une logique de mise à l'écart de l'« autre ». L'agrégation est une sociabilité sélective qui peut, lorsqu'elle s'inscrit dans une logique volontaire de fermeture à l'autre, constituer un entre-soi. Comme l'ont montré Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot (1989, 2007), les beaux quartiers constituent l'illustration la plus poussée de la réalisation de ce processus. Ils sont d'ailleurs plus ségrégués que les quartiers populaires, mais sont moins étudiés par les scientifiques. Deux principales raisons expliquent ce faible intérêt. Premièrement, les classes supérieures ne subissant pas de contraintes économiques dans leur choix résidentiels, leur ségrégation urbaine n'est pas perçue comme le signe d'une inégalité sociale. Deuxièmement, la demande sociale de la recherche se focalise principalement, dès les années 1970, sur les quartiers d'habitat social, alors même que les stratégies d'entre-soi des classes supérieures participent largement, par des enchaînements de causalité, à façonner la ségrégation des quartiers populaires (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1997). Et les logiques politiques et administratives du financement de la recherche les y incitent fortement. Nous souhaitons ici aborder plus en profondeur les ressorts de l'entre-soi à travers des travaux conduits dans les beaux quartiers et les espaces périurbains, deux espaces où il est particulièrement saisissable, car ce processus guide, de façon plus ou moins volontaire, les pratiques sociales des habitants rencontrés dans les immeubles sociaux parisiens et londoniens.

#### **L'entre-soi des beaux quartiers**

La ségrégation des classes supérieures dans l'espace urbain est, grâce aux travaux menés par Monique Pinçon-Charlot et Michel Pinçon (1989, 1992, 2001b, 2004b, 2007), mieux connue du monde de la recherche urbaine. L'appropriation de certains quartiers de la ville par les classes supérieures n'est pas un phénomène urbain nouveau, elle remonte au moins à la formation de la ville industrielle. Dans son étude sur la transformation urbaine et sociologique de Paris (1941), impulsée par les travaux haussmanniens, Maurice Halbwachs évoque la ségrégation, sans la nommer, à partir de « la séparation des classes supérieures et des ouvriers (masse immigrée à peine « admise à résider » de la « vie urbaine » tenue dans son principe par la bourgeoisie » (Halbwachs cité par Roncayolo, 1994, p. 13). Dans une

perspective articulant espace social et espace géographique selon le système théorique développé par Pierre Bourdieu, Monique Pinçon-Charlot et Michel Pinçon étudient, depuis les années 1980, l'étonnante forte concentration de certaines franges des classes supérieures<sup>32</sup> dans certains espaces de l'ouest francilien. En effet, ces groupes sociaux, qui bénéficient d'une grande liberté de choix de leur localisation résidentielle grâce à une dotation élevée en capital économique, restent pourtant concentrés dans les beaux quartiers, ce qui laisse penser que d'autres déterminants sociaux orientent leurs comportements résidentiels. Partant de ce constat, Monique Pinçon-Charlot et Michel Pinçon élaborent, dans l'ouvrage *Dans les beaux quartiers* (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989), une cartographie des localisations résidentielles des différentes catégories des classes supérieures, révèle que chaque élite possède son espace. Si la bourgeoisie intellectuelle, composée de professeurs et professions scientifiques, privilégie les 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements ; les grands bourgeois et la noblesse qui constituent, selon eux, une « classe sociale pour soi » (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2004b, 2007), se limitent à quelques arrondissements de l'ouest parisien (7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>), et à certains quartiers de la banlieue ouest (Neuilly, Passy, Auteuil). Cette sélectivité extrême des lieux de résidence, qui se perpétue d'une génération à l'autre, offre à la lignée familiale toute l'aptitude à s'enraciner dans l'espace local, à y développer un réseau social dense et à restreindre, autant que possible, la fréquentation des autres espaces moins appréciés (car plus diversifiés) de l'agglomération parisienne. Seulement, cette sélectivité étant imparfaite, ils créent à l'intérieur des beaux quartiers des lieux privés dont l'accès fondé sur le principe de la cooptation est fermé « aux indésirables » dont il convient de se protéger.

Le refus du brassage social des classes supérieures parisiennes génère des pratiques de mise à distance de la diversité consciemment assumées. Cette stratégie d'entre-soi spatial s'inscrit dans un double objectif : exclure les autres groupes d'un espace dont elles souhaitent préserver l'image et garantir la reproduction sociale :

« Le pouvoir social est en effet indissociable d'un pouvoir sur l'espace. Nés dans les milieux dominants de la société et dans les beaux quartiers, les aristocrates fortunés et les grands bourgeois des familles anciennes ont à maintenir et à reproduire ces positions inséparablement à l'écart des autres groupes sociaux » (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989, p. 253).

C'est aussi dans cette même perspective que les grands bourgeois s'investissent pleinement dans la scolarité de leur descendance jusqu'à intervenir, parfois, dans le contenu du travail

---

<sup>32</sup> Il s'agit des hauts fonctionnaires, avec des différences en fonction du prestige du corps, les membres des grands cercles et clubs parisiens qui appartiennent à l'aristocratie d'Ancien régime ou de la Noblesse d'Empire, les membres de l'Académie française et de l'Académie des sciences.

scolaire lui-même. Pour conserver leur position sociale dominante, le passage par le circuit des grandes écoles est d'ailleurs considéré comme une condition incontournable. De même, l'environnement social des enfants est strictement protégé de toute « intrusion » grâce à la prédominance de la cooptation dans la construction des réseaux amicaux. Les familles de la grande bourgeoisie française pratiquent donc un entre-soi parfaitement maîtrisé par la localisation résidentielle, à laquelle s'ajoute une extrême sélectivité des lieux d'activités sociales, culturelles, sportives, scolaires et des relations sociales. Leurs stratégies résidentielles sont alors soumises à une forte contrainte sociale, animée par l'entre-soi, sensée assurer la reproduction sociale de l'élite.

### **Les quartiers pavillonnaires périurbains, l' « espace des classes moyennes »**

La logique d'entre-soi dominerait également les choix résidentiels des classes moyennes des quartiers pavillonnaires périurbains. C'est en tout cas ce que soutient Marie-Christine Jaillet (2004) dans sa réflexion, à travers le prisme du « sécessionnisme » (Donzelot, 2004), sur l'attrait des classes moyennes pour ces espaces. Le périurbain pavillonnaire serait l'espace privilégié des classes moyennes car il permettrait d'assouvir leur aspiration au repli sur la sphère privée, à la mise à distance des groupes sociaux perçus comme inférieurs sur l'échelle sociale, et leur souhait de vivre dans un espace résidentiel leur assurant un certain entre-soi. Cette approche « sécessionniste » s'inspire des débats internationaux sur l'émergence de *gated communities*<sup>33</sup>, quartiers pavillonnaires fermés très homogènes socialement, qui peuvent, dans les cas les plus extrêmes, être détachés fiscalement et administrativement, de la collectivité locale. Ce retrait du domaine public génère des coûts sociaux en remettant en cause les logiques de solidarité locales, qui pénalisent davantage les ménages les plus modestes (Blakely et Snyder, 1997 ; Frantz, 2000). Bien qu'à ce jour il y existe encore peu de *gated communities* en France et une impossibilité de faire sécession, la production de ce type de quartiers dans plusieurs villes s'est accompagnée d'une importation des débats scientifiques américains pour nourrir les discussions sur la « crise » de la ville postindustrielle, et interpréter, sous l'angle de l'entre-soi, le choix de certaines franges de classes moyennes pour la périphérie pavillonnaire.

---

<sup>33</sup> Les *gated communities* peuvent être définies comme « des quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé, l'espace public, privatisé (Blakely et Snyder, 1997).

Sans échapper aux limites du modèle de la « ville à trois vitesses », les travaux de Marie-Christine Jaillet sur la périphérie pavillonnaire portent sur l'essor de cet espace depuis les années 1960, et sur les logiques qui orientent les choix résidentiels des classes moyennes qui s'y installent. Selon elle, cet espace composite, à l'image de ce que sont les classes moyennes, est un lieu d'accueil pour des ménages qui ne trouvent plus à se loger en centre-ville en raison de l'accroissement du coût de l'immobilier. Il représente surtout un lieu « plus calme, plus « naturel » », plus adapté à la vie familiale. Le choix du périurbain repose ainsi sur un rejet de la ville, de sa densité jugée trop forte, et de ce qu'elle peut produire comme nuisances (« promiscuité » sociale, bruits, difficulté de circulation, sentiment d'insécurité, etc.) (Jaillet, 2004, p. 46). Elle décrit cet espace comme « une juxtaposition de « clubs » où chacun, en fonction de ses revenus, est assuré de trouver sa place » (Jaillet, 2004, p. 49). Il comporte surtout l'avantage central « d'assurer le tri social » en filtrant les ménages aux revenus trop faibles pour accéder à la propriété. L'entre-soi serait au centre de leur projet résidentiel. Dans un contexte de précarisation du salariat (Castel, 1995), ces ménages partagent, avec plus ou moins d'intensité, un sentiment d'insécurité sociale et économique qui génère en eux un besoin croissant de se rassurer. Dans cette logique, le périurbain correspond alors pleinement à ces attentes par la capacité qu'il offre à se créer un « entre-soi protecteur », et de limiter tout « frottement social » avec la diversité par peur du déclassement social (Jaillet, 2004, p. 54), à commencer par les classes populaires et les « populations issues de l'immigration ». Elle précise que les périurbains, dont les pratiques sociales sont portées par les valeurs de l'autonomie et du libre choix, ne cherchent pas nécessairement à s'extirper de tout contact avec le voisinage, mais souhaitent en « maîtriser la nature, la fréquence, le moment », et la maison individuelle, avec son jardin, faciliterait l'application d'un tel modèle de sociabilité.

Les travaux d'Éric Charmes, conduits sur les rapports des classes moyennes à leur espace résidentiel dans des communes périurbaines de Lyon et de Paris (2005) alimentent ces débats en nuanciant l'analyse de Marie-Christine Jaillet. Il observe aussi l'émergence de « clubs résidentiels » dans les communes périurbaines faiblement peuplées, entourées d'espaces naturels ou agricoles, dans lesquels ces ménages peuvent exercer un contrôle important des espaces environnants le lieu d'habitation. L'accession à la propriété d'une maison individuelle dans le périurbain est, selon lui, « de plus en plus associée à l'achat d'une sorte de ticket d'entrée dans un club résidentiel », dont la valeur dépend d'un certain nombre de qualités (la position dans l'espace métropolitain, la qualité du paysage, la faible densité, les

caractéristiques sociales des habitants et la réputation des établissements scolaires locaux) (Charmes, 2007a). La « clubbisation » comprend donc une sélection sociale, un système de triage social des habitants assurant un certain entre-soi. Ceux-ci tentent de mettre à l'écart, par divers moyens, des populations avec lesquelles ils ne désirent pas cohabiter. Par exemple, ils interviennent dans les processus de production urbaine locale pour en contrôler l'urbanisation (limite de l'offre foncière ou de la production sociale), ou ils pratiquent « l'exclusivisme social », par une sélectivité des rapports de voisinage et une pression auprès des politiques locaux pour intervenir sur la délimitation de la carte scolaire. Ce dernier point constitue un enjeu central dans leurs stratégies résidentielles des périurbains. Ils se sont acquittés de ce « ticket d'entrée » au club résidentiel pour garantir à leurs enfants l'accès à de « bons » établissements scolaires, c'est-à-dire à des écoles connues pour être « bien fréquentées » (Charmes, 2005, 2007a). Le périurbain représente donc un lieu résidentiel privilégié par les classes moyennes pour vivre à proximité de leur semblable social, dans un objectif de reproduction des positions sociales, voire d'ascension sociale. Cependant, Éric Charmes rappelle que ces communes sont des espaces dont « le peuplement couvre un éventail sociologique relativement étendu, du ménage d'ouvriers à celui de cadres supérieurs » (2007b, p. 14), et celles situées en lointaine périphérie sont plutôt occupées par les franges inférieures des classes moyennes et des classes populaires. Ce constat est d'ailleurs confirmé par l'étude, *la France des « petits moyens »* (Cartier et al., 2008). De plus, ces ménages ne se caractérisent pas par une totale déconnexion de l'espace local. Leur choix du périurbain ne s'inscrit pas nécessairement dans un rejet à la ville et dans une volonté de faire sécession, comme le suggère Marie-Christine Jaillet. Au contraire, le local représente pour eux un « espace essentiel pour la vie quotidienne et pour la détermination de l'image de soi » (Charmes, 2007b, p. 10). Ils y trouvent l'opportunité de s'investir dans la vie politique locale, avec une amplitude d'action bien plus grande que celle des urbains qui œuvrent dans les conseils de quartiers et les associations locales.

La recherche de la sociabilité sélective qui peut prendre la forme d'un entre-soi, n'est pas l'apanage des catégories les plus hautement situées dans l'échelle sociale et elle ne se réalise pas uniquement dans des configurations urbaines spécifiques comme celles que nous venons de présenter. Elle peut aussi être pratiquées par d'autres classes sociales dans des quartiers populaires (Young et Willmott, 1953, Raulin, 2000), ou sans spécialisation sociale (Bacqué et Vermeersch, 2007 ; Cartier et al., 2008). Seulement, tous les groupes sociaux ne veulent et/ou ne peuvent pratiquer l'agrégation de la même façon, en raison notamment de

l'existence d'inégalités de ressources dans l'accès au logement. Les classes supérieures disposent, grâce au cumul du capital économique, social, culturel et symbolique, d'une plus grande marge de manœuvre. Par ailleurs, il est essentiel de préciser que, même si on constate bien souvent une forte connexion entre l'entre-soi social et l'entre-soi spatial, il n'existe cependant pas de rapport mécanique entre ces deux dimensions. L'entre-soi, et sa forme moins fermée, la sociabilité sélective, peuvent conditionner les pratiques sociales des individus sans pour autant qu'ils se réalisent spatialement, l'analyse des comportements et des pratiques sociales de certains *gentrificateurs* le montrent très clairement (Butler et Robson, 2003). Inversement, le fait d'habiter un quartier socialement spécialisé ne préjuge pas nécessairement d'une pratique d'entre-soi social, d'où l'importance des enquêtes qualitatives pour saisir la nature des relations sociales que les individus entretiennent dans leur espace résidentiel.

## **2.2 Les figures du ghetto et leurs effets sociaux**

En France comme en Grande-Bretagne, la thématique de la ségrégation est essentiellement abordée pour évoquer la concentration contrainte des classes populaires dans les quartiers dépréciés de la ville. Si ces espaces sont presque toujours décrits dans les discours politiques et médiatiques à travers la figure péjorative du ghetto, cette référence fait encore débat dans la sphère scientifique. En France, deux principales positions s'opposent. D'un côté, des chercheurs comme Loïc Wacquant (1992, 2006) prônent un usage restreint du ghetto et s'appuient sur des critères objectifs pour distinguer les ghettos américains des quartiers dépréciés français alors que, d'un autre côté, d'autres chercheurs estiment qu'une définition plus large (Maurin, 2004) et subjective (Lapeyronnie, 2008) du ghetto peut tout à fait être utilisée pour désigner ces quartiers et rendre compte de leurs évolutions récentes. Nous proposons donc d'exposer brièvement ces discussions en montrant les limites de la mobilisation de la figure du ghetto pour caractériser la situation des quartiers français et britanniques et les processus sociaux qui s'y opèrent. Ensuite, nous nous intéresserons aux raisons pour lesquelles ce type de concentration constitue un enjeu social, économique et politique, à partir de l'importation dans la littérature française des travaux états-uniens sur les « *neighborhood effects* ».

### **2.2.1 Les quartiers populaires, des ghettos ?**

Lorsque le terme de ghetto est utilisé pour désigner des quartiers populaires, le modèle de référence est le ghetto noir américain. Toutefois, le terme trouve ses racines dans un autre contexte spatial et historique. Le ghetto est un terme italien qui émerge durant l'époque médiévale, marquée par un fort antisémitisme, pour qualifier les quartiers dans lesquels les juifs étaient assignés à résidence. Ceux-ci sont alors regroupés dans des ghettos qui les condamnent à vivre dans un espace fermé, et en même temps, les préservent d'un environnement extérieur particulièrement hostile (Wirth, 1925). Durant le 20<sup>e</sup> siècle, la mobilisation de ce terme s'élargit pour ne plus désigner exclusivement la ségrégation des populations juives mais celle, plus ou moins institutionnalisée, de tous groupes « ethniques » ou « communautés culturelles », dans des espaces circonscrits. Dans le contexte étatsunien, les études sur cette thématique ont d'abord porté sur des groupes de migrants (italiens, polonais, etc.), regroupés dans des quartiers distincts (Wirth, 1925 ; Foote Whyte, 1943). Puis, elles se sont focalisées sur les ghettos noirs, formés à la suite des grandes migrations des descendants d'affranchis du sud des États-Unis, venus chercher du travail dans les industries des états du nord. Ces ghettos noirs, qui se constituent dans les centres-villes dégradés, conjuguent « les quatre composantes du racisme répertoriées par Michel Wieviorka (1991) – préjugé, violence, ségrégation et discrimination – et les imbriquent en une mécanique d'exclusion sans faille » (Wacquant, 1992, p. 22). En cela, il les distingue des « quartiers ethniques » dont le regroupement se ferait de façon volontaire, et se caractériseraient par une hétérogénéité des groupes en présence. Les ghettos noirs deviennent peu à peu des lieux dépréciés, délaissés par les classes moyennes noires en situation d'ascension sociale, et marqués par une paupérisation croissante des habitants qui favorise le développement de l'économie parallèle et de la criminalité. Dans les années 1980, la désindustrialisation et le désengagement de l'État fédéral en matière de politiques sociales contribuent fortement à accentuer l'appauvrissement de ces ghettos (Wilson, 1987).

#### **Une désignation controversée...**

Dans un contexte de restructuration des appareils productifs, d'appauvrissement des quartiers d'habitat social et d'émergence de plusieurs vagues d'émeutes<sup>34</sup>, les quartiers

---

<sup>34</sup> Depuis le début des années quatre-vingt, plusieurs vagues d'émeutes ont éclaté dans les villes françaises et anglaises. Pour les plus marquantes, nous retiendrons celle de Brixton, quartier afro-caribéen de Londres (1981 et 1985), celles de Bristol (1986), Bradford (2001) et Birmingham (2005) qui se sont déroulés sur fond de



d'habitat social sont, depuis les années 1980, peu à peu associés au ghetto dans les discours médiatiques et politiques ce qui participe, d'ailleurs, à renforcer leur stigmatisation (Baudouin et Genestier, 2002 ; Peach, 1996). Pour autant, l'usage de ce terme reste discuté dans le monde de la recherche urbaine, l'acception qui lui est attribuée étant le véritable objet de ces débats.

En Grande-Bretagne, les débats scientifiques s'inscrivent directement dans une approche comparative avec la littérature états-unienne en attribuant, de la même façon, un rôle déterminant au critère racial pour valider ou infirmer l'hypothèse d'une ghettoïsation des quartiers populaires britanniques. Dans les années 1980, ce type de données n'étant pas encore accessible, les conclusions des études conduites dans ces quartiers divergent. Certains travaux suggèrent une accentuation de la ségrégation raciale qui deviendrait quasiment aussi élevée que celle observée dans les ghettos noirs américains. À l'opposé, d'autres défendent l'hypothèse d'une atténuation de cette ségrégation pour l'ensemble des catégories raciales, avec une différenciation interne en fonction de l'ancienneté de l'installation sur le territoire britannique (Peach, 1996 ; Johnston et *al.*, 2002). Dans un article intitulé « *Does Britain Have Ghettos ?* », Ceri Peach mobilise les statistiques ethniques pour confirmer cette deuxième hypothèse. La position socio-économique reste, selon lui, le critère déterminant dans la production de la ségrégation, prenant bien souvent le pas sur le critère ethnique. Se référant à une définition restreinte du ghetto, il rejette son utilisation pour qualifier les quartiers britanniques dans la mesure où ceux-ci ne sont pas composés d'un seul groupe ethnique, et que la plupart des membres de ce groupe n'habitent pas dans ces quartiers. Ces résultats sont confirmés quelques années plus tard par Ron Johnston, James Forrest et Michael Poulsen (Johnston et *al.*, 2002), même si leurs travaux statistiques, menés au début des années 2000, soulignent le caractère aigu de la ségrégation des populations asiatiques, et plus particulièrement, des ménages originaires du Bangladesh. La méconnaissance de l'anglais, très courante parmi ces populations, alimente la recherche de l'entre-soi et freine leur dispersion dans l'espace urbain. Pour autant, la thèse de la ghettoïsation des quartiers d'habitat social est largement partagée dans le sens commun et continue d'inspirer des travaux, la concentration de groupes « BAME », et plus spécifiquement, de populations

---

tensions raciales ; en France, les émeutes de Villeurbanne, Vénissieux et Vaulx-en-Velin à la périphérie de Lyon (1982, 1990), celles de Vénissieux (1983), Mantes-la-Jolie et Sartrouville (1991), Villiers-le-Bel (2005) qui s'est propagée dans plus de 200 villes françaises, celle des Tarterêts et des Mureaux (2006).

musulmanes dans les quartiers populaires, suscitent des inquiétudes liées à la menace du terrorisme de ces dernières années (Kintrea, 2007).

En France, les quartiers populaires deviennent, dès les années 1980, des lieux emblématiques de l'exclusion sociale et économique, leur image est « lestée d'un poids social nouveau, désignée comme le substrat de problèmes sociaux inextricablement mêlés : immigration, pauvreté, délinquance... » (Bourdin et Lefeuvre, 2002). Les travaux des sociologues inspirés par la sociologie tourainienne, participent à construire cette nouvelle image négative des quartiers d'habitat social. Ils développent une analyse « dualiste » de la société en séparant les exclus (les *out*), qui résideraient en majeure partie dans ces quartiers, des inclus (les *in*), et soulignent le creusement progressif des écarts entre ces deux groupes à mesure que la marginalisation des exclus se renforce (Dubet, 1987 ; Dubet et Lapeyronnie, 1992). Selon ces approches, les ménages précarisés qui font l'expérience collective de l'exclusion, ne parviennent pas à se mobiliser pour construire une « nouvelle conflictualité porteuse de sens », ils apparaissent davantage « comme des problèmes et pas comme des acteurs » (Dubet, 1999). À la fois socialement, économiquement et spatialement marginalisés, ils subissent alors une relégation dans des « quartiers d'exclusion » ou « quartiers d'exil » (Dubet et Lapeyronnie, 1992), abandonnés par les classes moyennes en dépit des politiques urbaines engagées pour les revaloriser. Le développement de la notion d'exclusion sociale contribue ainsi à renouveler les approches scientifiques sur la ségrégation urbaine et à construire, par sa diffusion au-delà du milieu de la recherche, les discours autour de la problématique des quartiers de la politique de la Ville (Tissot, 2007). Dans le prolongement de ces réflexions, émerge dans les années 1990, la thématique de la « fracture sociale ». Elle serait le résultat de processus ségrégatifs différents de ceux observés dans la ville industrielle, produits par la globalisation de l'économie. Cette thématique connaît très vite un large succès médiatique et politique, jusqu'à constituer un thème central de la campagne présidentielle de 1995.

Ces perspectives théoriques insistent sur l'émergence d'une pauvreté nouvelle, une pauvreté *disqualifiante* (Paugam, 1996), particulièrement visible dans ces quartiers d'habitat social, et il ne s'agit pas de le contester. Pour autant, la comparaison entre ces quartiers et les ghettos nord-américains, l'existence d'une telle ségrégation en France appartient plus au fantasme qu'à la réalité. C'est en tout cas l'idée que soutient Loïc Wacquant dans ses travaux portant sur les différences structurelles entre les ghettos noirs américains et les cités Hlm

françaises (Wacquant, 1992, 2005, 2006). Des similitudes dans les processus d'exclusion sont effectivement identifiables dans les deux contextes (concentrations des minorités ethniques, échec scolaire, chômage, stigmatisation résidentielle, etc.). Pour autant, « l'intensité et l'ampleur de l'exclusion urbaine, son caractère racial, son ancrage historique et, surtout, une logique institutionnelle, une idéologie et des politiques profondément divergentes interdisent l'assimilation hâtive des cités françaises à leurs cousines d'Amérique » (Wacquant, 1992, p. 26). Pour étayer sa démonstration, il observe quatre grands points de divergence : (1) l'élément opérateur de la ségrégation la prédominance de la couleur de peau dans le cas états-uniens contre celui de la faiblesse du capital économique, social et culturel dans le contexte français ; (2) le niveau beaucoup plus élevé de la violence quotidienne, de l'insécurité, de la criminalité et de la drogue dans les ghettos américains ; (3) le niveau élevé de l'intervention publique dans les quartiers Hlm français comparativement à celui observé outre-Atlantique depuis la politique de désengagement de l'État fédéral ; et (4) une revendication dans le cas français à la citoyenneté. Selon lui, la ségrégation des populations des quartiers dépréciés français ne trouve pas ses ressorts sur la dimension raciale, leur composition étant sur ce point très diverse, mais sur la dimension sociale. Ils ne sont donc pas des ghettos, mais au contraire, des « anti-ghettos ». Loïc Wacquant conclut en soulignant que « le terme de ghetto, avec sa connotation raciale permet enfin aux uns et aux autres de réaliser un alliage accrocheur entre « banlieue » et « immigration » autre sujet « chaud » du moment » (Wacquant, 1992, p. 29). Lorsqu'en France s'opère cette racialisation progressive de la problématique des « banlieues », il observe aux États-Unis un processus de « déracialisation » de la question des ghettos noirs au profit des revenus (Wacquant, 2005, 2006). Il considère qu'au-delà du fait que l'emploi du terme ghetto pour qualifier les cités Hlm françaises est un abus de langage, il participe, comme le montre Patrick Champagne (1991), à la construction médiatique des malaises sociaux et à une focalisation des discours politiques sur ce thème, ayant l'avantage de ne pas aborder les véritables problèmes soulevés par la précarité croissante du marché du travail (Wacquant, 1992, 2005 ; Vieillard-Baron, 2000). Son analyse comparée des ghettos noirs américains et des banlieues françaises, sur laquelle il développe sa thèse de la « marginalité urbaine avancée », permet de prendre de la distance par rapport à l'application peu précautionneuse de l'image du ghetto pour rendre compte des transformations sociales des quartiers dépréciés français. Il faut cependant noter l'ancienneté de ses travaux qui datent, pour la plupart, des années 1990. L'accélération ces dix dernières années des phénomènes ségrégatifs dans ces espaces urbains, dans un contexte général de creusement des inégalités sociales, nécessiterait une actualisation des données empiriques qui fondent son analyse.

### **... Au succès croissant en France**

Depuis les années 2000, le paradigme de la ghettoïisation des quartiers populaires français connaît un véritable essor à travers les essais théoriques de la « ville à trois vitesses » (Donzelot, 2004) et du « séparatisme social généralisé » (Maurin, 2004). Dans ces contributions scientifiques, le terme de ghetto y est mobilisé dans un sens extrêmement large : le ghetto est le produit d'une ségrégation à la fois voulue et contrainte, d'un séparatisme généralisé. Cette définition floue ne permet pas d'appréhender les spécificités de ces quartiers et contribue, en outre, à dépeindre un tableau noir de ces lieux. L'hypothèse d'une ghettoïisation est également soutenue par Didier Lapeyronnie (2008), mais il l'applique uniquement pour qualifier les transformations récentes des grands ensembles, aussi bien dans les grandes villes que dans les petites et moyennes villes françaises, à partir d'une approche microsociologique. Il considère que, si dans les années 1980, la diversité sociale, encore prégnante dans ces quartiers, interdisait l'appellation de ghetto pour les qualifier, la montée du chômage, l'accentuation de la ségrégation sociale et raciale, des discriminations et des inégalités sociales qui participent, depuis vingt ans, au creusement des écarts entre ces quartiers et le reste de la société française, justifient l'emploi du terme ghetto pour rendre compte de l'isolement, de la marginalisation et de la stigmatisation qui les frappent. Étiquetés comme habitants d'un ghetto par l'extérieur, ceux-ci intériorisent cette représentation et se vivent enfermés dans une « cage et un cocon, une prison construite par le mépris de classe et un abri protecteur permettant de survivre doucement » (Lapeyronnie, 2008, p. 268). Par ailleurs, cette relégation contribue à faire émerger « des modes de vie et une organisation spécifiques » (Lapeyronnie, 2008, p. 12). Il précise que la population de ces quartiers est loin d'être homogène, au contraire. Elle est segmentée en quatre différentes catégories – les « stables », les « assistés », les « précaires » et les « cas sociaux » –, qui cohabitent les unes à côtés des autres, et entretiennent des rapports sociaux plus ou moins conflictuels. Le ghetto est donc avant tout une construction sociale et doit être saisi dans sa dimension subjective. Son analyse représente une contribution scientifique importante, mais il est regrettable que l'auteur ne prenne pas plus de distance avec le terme de ghetto pour le mobiliser uniquement dans une approche subjective, comme une catégorie indigène. Qualifier ainsi ces quartiers participe à les associer à de véritables ghettos et contribue, de cette façon, à renforcer leur stigmatisation. De plus, cette désignation masque une situation socio-économique plus complexe et diversifiée que cette image ne laisse paraître. Comme le souligne Loïc Wacquant, si historiquement, les ghettos ont bien souvent regroupés des populations déshéritées, cela « n'implique pas qu'un ghetto soit nécessairement un lieu de dénuement, ni qu'il soit

uniformément déshérité » (Wacquant, 2005, p. 14). Et inversement, la pauvreté, le chômage, la précarité et l'exclusion ne se concentrent pas exclusivement dans ces espaces, ils peuvent aussi se développer dans d'autres milieux tels que le milieu rural (Mathieu, 1997). Qui plus est, cette perception des quartiers populaires révèle un certain amalgame entre exclusion sociale et exclusion territoriale qui génère une surdétermination du territoire dans l'identification et la compréhension de ces nouveaux processus d'exclusion (Mathieu, 1997, p. 22). Pourtant, cette « nouvelle figure des quartiers populaires » (Bacqué, 2002) sert à légitimer la construction d'un nouveau mode d'intervention publique qui, par une approche territorialisée, cible les « problèmes sociaux » perçus comme spécifiques à ces quartiers. La construction des quartiers « sensibles » ou quartiers d'« exclusion » comme catégorie d'action publique recadre et redéfinit les politiques sociales dans lesquelles le principe de mixité sociale tient une place centrale aux côtés de la participation des habitants (Tissot, 2007).

### **2.2.2 La thèse controversée des « *neighborhood effects* »**

La ségrégation des catégories populaires et plus particulièrement, des minorités visibles concentre l'attention des chercheurs car elle représente non seulement une manifestation spatiale d'inégalités sociales, mais elle pourrait aussi produire des effets négatifs sur les destins sociaux des populations ségréguées. Cette hypothèse, abordée à partir de la thèse des « *neighborhood effects* », suscite de nombreuses interrogations. Dans quelle mesure le territoire produit-il des effets sociaux sur les trajectoires et les comportements des individus ? Si c'est le cas, comment se manifestent-ils ? Dans quel type de territoire et sur quels groupes sociaux ces effets auraient le plus d'impact ? La question du rôle du quartier sur les trajectoires sociales et sur les comportements des individus s'est construite en tant qu'objet de recherche des sciences sociales en Amérique du Nord dans un premier temps, puis en Europe, avec une articulation plus ou moins forte de ces travaux avec les politiques publiques selon les contextes (Bacqué et *al.*, 2006), comme dans le contexte parisien et londonien.

#### **Une thèse importée d'Outre-Atlantique**

Aux États-Unis, la thèse des « *neighborhood effects* » fait l'objet de longs débats depuis les années 1980. Les contributions scientifiques se focalisent sur des espaces

spécifiques, ceux habités par une majorité de populations pauvres d'origine afro-américaine, et cherchent à isoler l'influence potentielle de ces espaces sur les destins sociaux des populations qui y résident (Wilson, 1987 ; Ellen et Turner, 1997 ; Feins et Goering, 2003). Il s'agit de savoir si ce type de concentration génère ou non des effets néfastes sur les parcours des individus, plus particulièrement sur les destins sociaux des familles pauvres, et si c'est le cas, à partir de quel niveau de pauvreté le fait de résider dans ces quartiers est pénalisant pour ces populations. Dans un article exposant les enjeux scientifiques et politiques de l'importation des débats sur les effets de quartier, Marie-Hélène Bacqué et Sylvie Fol précisent que les travaux de recherche menés sur cette question se sont construits à partir de trois courants de recherche d'origine disciplinaire différentes : les travaux sur l'*underclass*, les approches psycho-sociologiques et les analyses sur la notion de capital social (2006, p. 183). Le sociologue américain William Julius Wilson (1987) soutient l'hypothèse selon laquelle l'isolement social et spatial des ménages résidant dans les quartiers pauvres des villes américaines encourage la production d'une *underclass*. Dans un contexte de restructuration économique, il constate un appauvrissement des ghettos noirs, résultant en grande partie de la mobilité résidentielle des classes moyennes et populaires stables du quartier pour s'adapter à la nouvelle localisation des emplois. Le départ de ces résidents qui possèdent un certain niveau de ressources sociales et économiques et représentent des modèles de références (*role models*) pour les résidents plus pauvres, renforcerait la stigmatisation et la paupérisation de ces quartiers. Ainsi, la concentration spatiale d'habitants cumulant un ensemble de problèmes sociaux et économiques (chômage, criminalité, échec scolaire, etc.) produirait des comportements sociaux et un mode de socialisation spécifiques à ces quartiers, maintenant ces populations dans une situation de pauvreté. Si cette thèse comporte l'immense intérêt de relier l'évolution des quartiers populaires avec les évolutions macro-économiques, elle offre une vision négative et homogénéisante de ces quartiers, et nie la diversité des situations sociales qui les caractérisent (Bacqué et Fol, 2006). La thèse de la « contagion » participe à nourrir les réflexions sur les « *neighborhood effects* ». Jonathan Crane tente de démontrer, à partir d'un modèle mathématique, qu'une fois dépassé un point critique, « les problèmes sociaux sont contagieux et se répandent à travers l'influence des groupes de pairs » (Crane, 1991, p. 1227). La notion de capital social influence également fortement ces débats. Très largement diffusée dans la recherche urbaine à partir des travaux de Robert Putnam (2000), elle renvoie aux « caractéristiques de l'organisation sociale telles que les réseaux, les normes, et la confiance qui facilitent la coordination et la coopération pour le bénéfice mutuel » (Putnam, 2000, p. 167). Le capital social serait donc constitué de réseaux sociaux plus ou

moins performants en termes d'opportunités individuelles mais aussi, d'actions collectives. Robert Putnam soutient que la vigueur de la vie civique sociale, associative et politique américaine connaît ces dernières années une érosion substantielle qui a, notamment, pour effet d'affaiblir la cohésion sociale de la société américaine. Il distingue le *bonding social capital* du *bridging social capital* (Putnam, 2000). Appréhendée dans une approche spatiale, cette thèse préconise la diversité sociale dans l'espace urbain car elle favoriserait l'établissement de liens entre les populations des quartiers pauvres avec des catégories plus favorisées et ainsi, l'accroissement des opportunités sociales et économiques des ménages pauvres.

D'après Marie-Hélène Bacqué et Sylvie Fol, ces trois approches qui reposent sur des perspectives et offrent des schémas explicatifs différents permettent :

« De mettre en avant l'appartenance à un quartier ou une *community* pauvre comme au moins l'un des éléments explicatifs de comportements individuels jugés négatifs ou peu efficaces en termes d'insertion sociale, que ce soit par isolement social, par contagion de normes déviantes, par faiblesse de capital social ou capital social négatif » (Bacqué et Fol, 2006, p. 185).

Bien qu'invérifiable, cette capacité supposée du territoire à produire des inégalités sociales a impulsé aux États-Unis des expérimentations de « déségrégation » de la pauvreté, qui préconisent la mobilité résidentielle des ménages pauvres hors de ces quartiers pour améliorer leurs chances d'ascension sociale, comme le programme fédéral *Moving To Opportunity*<sup>35</sup>. Les évaluations de ces différentes expériences mettent à jour des conclusions mitigées, voire contradictoires. Si des effets positifs de la mobilité résidentielle ont pu être constatés, dans certains contextes, sur les trajectoires et la situation sociale et économique des familles qui ont déménagé dans des quartiers plus aisés (meilleure santé, amélioration du comportement des enfants, baisse des pratiques délinquantes et du sentiment d'insécurité, etc.), la production d'effets positifs dans certains domaines, tels qu'une amélioration des résultats scolaires des enfants ou des opportunités économiques des parents, n'a pu être clairement démontrée (Del Conte et Kling, 2001; Goering, 2003 ; Feins et Shroder, 2005). Du point de vue de la construction de relations sociales entre groupes sociaux et ethniques hétérogènes, là encore les résultats ne sont pas probants, voire parfois, décourageants. Comme le note Xavier De

---

<sup>35</sup> Ce programme « déségrégation » a été mené dans cinq villes américaines (Boston, Baltimore, Chicago, Los Angeles et New York) auprès de 4 600 ménages habitant les quartiers dont le taux de pauvreté est égal ou supérieur à 40%. Ces familles avec enfants ont été séparées en trois catégories : les familles qui ne déménagent pas, celles qui déménagent pour s'installer dans d'autres quartiers pauvres et celles qui déménagent pour vivre dans des quartiers plus aisés, souvent des quartiers occupés en majorité par des familles « blanches ». Depuis son lancement en 1994, les nombreuses évaluations scientifiques dont il a fait l'objet contribuent à questionner la thèse des « effets de quartier » dans les champs scientifique et politique, et à la diffuser au niveau international. Cf. Del Conte et Kling (2001); les numéros spéciaux consacrés à ce thème dans des revues scientifiques d'audience internationale telles que *Urban Studies* (2001) et *Housing Studies* (2003), ainsi que l'article de Marie-Hélène Bacqué et Sylvie Fol (2006).

Souza-Briggs (2006, p. 203), peu de « connexions sociales utiles » entre les voisins issus des quartiers pauvres et les voisins plus aisés se seraient instaurées. Il met également en garde contre la valeur positive accordée dans le contexte américain à la mobilité résidentielle et soutient qu'elle peut également produire des effets négatifs lorsqu'elle concerne des familles pauvres et appartenant aux minorités raciales qui « ricochent » d'un quartier pauvre à un autre (De Souza-Briggs, 2006, p. 195). Au-delà de ces résultats peu convaincants, cette expérimentation comporte des biais dans la mesure où il apparaît difficile d'isoler les « effets de quartier » des éléments exogènes. De plus, les familles qui ont aménagé dans des quartiers plus aisés se sont portées volontaires et ont été sélectionnées parmi d'autres pour tenter l'expérience, elles s'inscrivaient probablement déjà dans une perspective d'ascension sociale, ce qui s'additionne aux effets positifs de la mobilité résidentielle liés à l'accès à un meilleur environnement résidentiel et scolaire, voire les démultiplie (Estèbe, 2004, p. 165). La comparabilité de ces résultats fragmentaires et hétérogènes, et leurs conditions de généralisation soulèvent des interrogations dans la mesure où ces expériences de mobilité résidentielle ont été effectuées dans des quartiers aux configurations sociales et spatiales très variées (Bacqué et Fol, 2006, p. 189), et comme toute expérimentation sociale, elles permettent de saisir « des mécanismes sociaux et psychologiques, mais elle ne renseigne pas nécessairement sur les modalités de sa propre généralisation (Estèbe, 2004, p. 165).

Les débats autour de ce type de programme de ségrégation et plus généralement, autour des « *neighborhood effects* » ont connu un large écho en Europe. Ils participent depuis plusieurs années, à nourrir les réflexions scientifiques sur les quartiers populaires et à orienter les politiques sociales conduites dans ces quartiers, comme c'est le cas, nous le verrons, à Paris et à Londres. Pourtant, cette importation pose problème dans la mesure où des divergences notables en termes d'échelle spatiale, de composition et de niveau d'hétérogénéité sociale et raciale entre les quartiers populaires français et britanniques, et les quartiers pauvres américains, ne permettent pas la transposition des résultats des expérimentations américaines de « déségrégation » (Marpsat, 1999 ; Bacqué, 2003; Bacqué et Fol, 2006). Comme l'indique Maryse Marpsat, « il devient indispensable de faire le point sur les présupposés de telles études afin de ne pas importer en même temps que les méthodes » (Marpsat, 1999, p. 320).

Pour autant, toute une série de travaux se référant explicitement à la production scientifique états-unienne a été engagée dans différentes villes européennes pour tenter de saisir et de mesurer l'importance de ces effets (Atkinson et Kintrea, 2000 ; Musterd, Ostendorf et de Vos,



2003 ; Andersson et *al.*, 2007 ; Musterd, 2005, 2006). Rowland Atkinson et Keith Kintrea (2001) proposent de définir les « effets de quartiers » comme le « changement net dans les potentialités de l'existence attribuable au fait de vivre dans un quartier (ou une zone) plutôt que dans un autre lieu. Ces effets peuvent donc être positifs ou négatifs » (Rose et Séguin, 2006, p. 217). A l'instar des travaux américains, ces recherches européennes produisent des conclusions nuancées. Lorsqu'elles vérifient leur existence, elles ne parviennent pas ou peu à déterminer quels sont les mécanismes et comment ils se mettent en œuvre, et à distinguer les effets produits par le quartier de ceux attribuables aux caractéristiques sociales et familiales des individus (Atkinson et Kintrea, 2001 ; Musterd, Ostendorf et de Vos, 2003). Si les « effets de quartier » peuvent influencer les trajectoires et les comportements des individus, ces processus sont très complexes à saisir. En outre, ils agissent différemment d'un individu à un autre ce qui nécessite d'intégrer une multitude d'indicateurs tels que le cycle de vie, la position et la trajectoire sociale, le niveau d'instruction, de qualification et de ressources, la localisation et la trajectoire résidentielle, le critère racial et l'appartenance ethnique, pour cerner les facteurs sensibilisant à ces effets (Forrest et Kearns, 2001). Les études sur les « effets de quartier » ont donc pour enjeu de dévoiler dans quels contextes spécifiques peuvent se mettre en œuvre ces effets et exercer un impact significatif sur les différents groupes sociaux, en prenant soin de « remettre en perspective l'effet propre du milieu par rapport aux déterminants plus structurels de l'exclusion sociale » (Dansereau, 2002 citée dans Bacqué, 2003, p. 25).

### **Les « effets de lieu »**

Comparativement à l'ampleur des discussions engagées dans la littérature anglo-saxonne, les travaux interrogeant l'impact du territoire dans la socialisation des individus ont donc été moins développés dans la production scientifique française, et ont été analysés dans une perspective moins restreinte en raison d'une plus grande réticence des sociologues français à l'égard des dimensions « spatiales » des phénomènes sociaux » (Authier, 2006, p. 206). Dans les courants de pensée dominants<sup>36</sup>, la question urbaine est envisagée comme

---

<sup>36</sup> Dans cette approche, l'espace urbain n'est qu'une surface d'inscription plus ou moins fidèle des différenciations et inégalités sociales. Cette posture théorique se démarque complètement de celle adoptée par l'école de Chicago qui cherche à relier les espaces urbains avec les groupes sociaux et leurs modes de vie. Dans les années 1980 et 1990, le courant sociologique d'inspiration tourainienne et celui d'inspiration bourdieusienne dominent les travaux engagés sur la ville. Tous deux adoptent une posture holiste qui s'attache à analyser les processus de production des inégalités sociales à partir des structures sociales, ils n'attribuent donc que peu d'effets au territoire (Dubet et Lapeyronnie, 1992 ; Bourdieu, 1993).

une « nouvelle question sociale » qui ne peut être analysée qu'à partir des transformations profondes que connaît l'économie française depuis les années 1970. Dans cette perspective, la crise des « banlieues » n'est qu'une transcription spatiale d'une exclusion sociale des catégories les moins bien situées dans l'espace social (Dubet, 1987 ; Dubet et Lapeyronnie, 1992). La ville constitue alors le « lieu de réalisation » de l'exclusion sociale, mais les ressorts de cette exclusion se situent à un autre niveau. À contre-courant de cette analyse dominante, une minorité de travaux questionne l'espace comme une dimension fondamentale des rapports sociaux. Ces débats se sont développés dans une perspective plus large, ils ne se focalisent pas exclusivement sur les quartiers populaires et sur un certain type de population, c'est-à-dire les enfants et adolescents des familles pauvres, mais proposent une approche plus globale du quartier, qu'il soit socialement spécialisé ou non, alors appréhendé comme un « milieu ». Si on constate bien l'existence des « effets sociaux territorialement constitués » sur les trajectoires des habitants, leurs usages et modes de sociabilité liés à l'espace résidentiel (Bidou, 1997), il semble que, contrairement à ce que suggère l'approche durkheimienne ou celle de l'« école » de Chicago, ces effets ne peuvent être détachés des caractéristiques sociales des habitants et de leur position dans la structure sociale (Authier, 2006, p. 211). D'une part, les modes de production et de distribution des logements impliquent une sélection sociale plus ou moins marquée dans la répartition des catégories sociales dans l'espace urbain (Grafmeyer, 1994) ; d'autre part, les manières d'habiter le quartier et d'y cohabiter varient selon les caractéristiques sociales et l'histoire des individus (Authier, 2006, p. 210). L'espace local ne peut donc être considéré comme un espace totalement neutre. Il intervient en effet dans la structuration des modes d'appropriation et de sociabilités locales, et peut jouer, à des niveaux variables, un rôle socialisateur. Seulement, son impact potentiel sur les manières d'habiter des individus ne peut être réduit à une dimension négative à travers l'idée de l'handicap, comme c'est le cas dans les débats sur les « *neighborhood effects* ». Il peut tout aussi bien représenter un espace « ressource » comme le montrent, notamment, les travaux sur le capital d'autochtonie qui s'attachent à interroger la « dimension spatiale des différentes ressources sociales (capital économique, culturel, symbolique, social...), des conditions de leur accumulation et de leur utilisation » (Ripoll et Tissot, 2011, p. 6)<sup>37</sup>.

---

<sup>37</sup> Voir à ce sujet le numéro thématique de la revue *Regards sociologiques* (N°40, 2010) consacré à l'autochtonie : « Mobilité/autochtonie : sur la dimension spatiale des ressources sociales », et aussi les articles de Michel Bozon et Jean-Claude Chamboredon, 1980, « Organisation sociale de la chasse en France », *Ethnologie Française*, N°1, p.65-88 et de Jean-Noël Retière, 2003, « Autour de l'autochtonie. Réflexions autour de la notion de capital social populaire », *Politix*, N° 63, p. 121-143.

Néanmoins, on assiste ces dernières années à une importation de cette thématique telle qu'elle s'est construite dans les débats anglo-saxons, sans toutefois que soient questionnées les conditions de sa transposition. Dans le *Ghetto français* (2004), Éric Maurin considère le territoire comme une des dimensions explicatives majeures de la prégnance de la pauvreté dans les quartiers dits « sensibles ». Ces espaces produiraient, par la concentration de ménages pauvres, des « effets de voisinage et de contexte social » (Maurin, 2004). Chacun de ces quartiers constituerait « une enclave de pauvreté [qui] a finalement les mêmes effets déprimants sur les destins sociaux » (Maurin, 2004, p. 59) conditionnant l'environnement social des habitants et plus particulièrement, des enfants et des adolescents. Ces effets négatifs produits par cette ségrégation urbaine subie se cumuleraient à ceux liés à un contexte familial difficile, marqué par la pauvreté, l'isolement social et les difficultés d'intégration culturelle, et la combinaison de ces effets accentuerait les difficultés d'insertion professionnelle de ces ménages, ainsi que les probabilités pour leurs enfants de connaître une situation d'échec scolaire (Maurin et Goux, 2007). Aux inégalités sociales croissantes se superposeraient donc des inégalités territoriales qui participent à creuser les écarts entre des ménages déjà socialement pénalisés par la pauvreté de leurs ressources familiales et de voisinage, et les ménages des quartiers plus aisés qui bénéficient, par leur entourage familial et de voisinage, de ressources sociales plus « efficaces » (Maurin, 2004, p. 33).

De la même façon que la thématique de la ségrégation, la question des « *neighborhood effects* » comporte non seulement une dimension scientifique complexe à appréhender, mais aussi une dimension idéologique qu'il s'agit de ne pas négliger. Comme l'indiquent Marie-Hélène Bacqué, Sylvie Fol, Michel Kokoreff et Sylvie Mazella, elle ne peut être détachée de celle des représentations contemporaines du quartier qui « tendent ainsi à opposer ancrages et mobilités, l'ancrage étant selon les cas considérés comme une valeur positive ou négative » (Bacqué et *al.*, 2006, p. 177 ; Fol, 2009). Il s'agit donc de prendre de la distance par rapport à cette théorie, ne pas la considérer comme un fait scientifique acquis. De ces représentations en découlent différents modes d'intervention urbaine, « selon que l'on privilégie la dimension de l'ancrage au quartier ou celle de la mobilité, les options politiques se définissent différemment, en faveur du développement endogène ou, au contraire, de la déségrégation et de la mixité sociale » (Bacqué et *al.*, 2006, p. 177). Dans les contextes français et britannique, le développement des politiques de « déségrégation » témoigne de la valeur négative attribuée à l'ancrage au quartier lorsqu'il concerne les classes populaires et surtout, celles appartenant aux minorités visibles. Dans le cadre de notre étude, il s'agit d'observer si est évoquée, de

manière latente ou explicite, l'existence supposée d' « effets de quartier » dans les discours politiques locaux développés sur les deux stratégies de mixité parisienne et londonienne, mais aussi dans les discours des habitants rencontrés, et lorsque c'est le cas, d'examiner dans quelle mesure la croyance en leur existence influe sur leur rapport au quartier. De manière plus générale, la question de la stigmatisation des quartiers populaires, et notamment de leur association abusive aux ghettos, sur les rapports aux quartiers se pose pour son effet potentiellement répulsif agissant aussi bien sur les habitants des quartiers populaires que sur ceux des beaux quartiers. De même, les politiques publiques qui ciblent les quartiers populaires centraux peuvent contribuer à soutenir, voire à impulser, un processus de *gentrification*, c'est en tout cas une hypothèse soulevée par les travaux sur cette question que nous questionnons également dans la deuxième partie de ce travail. Ce premier chapitre nous invite plus largement à réinterroger, dans le cadre de notre travail empirique, l'articulation entre la dimension sociale et la dimension spatiale de la ségrégation, l'une n'accompagnant pas mécaniquement l'autre, d'autant plus que le choix résidentiel des enquêtés est particulièrement contraint par les processus d'attribution des logements sociaux et intermédiaires. Une analyse des rapports sociaux dans les espaces résidentiels à travers les jeux de proximité et de distance, permet de distinguer l'établissement des formes d'ouverture à l'altérité qui peuvent compléter des sociabilités plus sélectives, voire des formes d'entre-soi.



## CHAPITRE 2 - PROMOUVOIR LA MIXITÉ SOCIALE EN GRANDE-BRETAGNE ET EN FRANCE

---

En France comme en Grande-Bretagne, les débats scientifiques sur la ségrégation urbaine et ses effets potentiels sur les individus font l'objet d'une réappropriation politique à partir de la thématique de l'exclusion sociale et urbaine. En réponse à la menace que constituerait la ségrégation des ménages pauvres, la notion de la mixité sociale s'impose très vite dans les discours politiques pour devenir incontournable (Cole et Goodchild, 2001 ; Colomb, 2001 ; Tissot, 2007). Présente depuis plus d'un siècle à des échelles variables dans les politiques urbaines (Sarkissian, 1978 ; Magri, 1993), la mixité sociale devient, ces dernières décennies, une dimension fondamentale des interventions sociales territorialisées de « déségrégation » des quartiers populaires, jusqu'à être institutionnalisée dans le droit français. Bien qu'absente du cadre législatif britannique, elle figure, toutefois, en bonne place dans l'agenda politique. Elle constitue en effet un des objectifs centraux des politiques de régénération urbaine et de *Social Cohesion*, instituées depuis l'arrivée du *New Labour* en 1997.

Ce deuxième chapitre place la focale sur la mixité sociale à partir des réflexions scientifiques qui se sont construites autour de cette notion, en étroite articulation avec la mise en application de politiques urbaines comprenant l'intention de mixité. Sans prétendre à l'exhaustivité, nous mobilisons, dans un premier temps, des travaux qui déconstruisent la mixité sociale, interrogent sa capacité opérationnelle et les effets que sa promotion produit, pour constituer un cadre d'analyse dans lequel nous la traitons dans cette thèse. Puis, dans un deuxième temps, nous présentons, dans une approche comparée entre la Grande-Bretagne et la France, les politiques urbaines contemporaines, élaborées à l'échelon national, qui intègrent la promotion de la mixité sociale. Le rôle central qu'est conféré au logement aidé dans cette perspective nous invite à nous pencher plus spécifiquement sur les profils socioéconomiques des différents segments qui composent ce secteur et leur capacité à favoriser la mixité, tout en les replaçant dans un cadre plus large de restructuration progressive de l'action publique dans ce domaine. Il s'agit de mettre à jour les points communs et les divergences des principaux dispositifs mis en place successivement dans ces deux pays et de la façon dont est traitée, dans chacun d'entre eux, la thématique de la mixité sociale.

## **1. La mixité sociale : une catégorie de l'action publique**

### **1.1 De la transformation des quartiers populaires au « rééquilibrage social » de la ville**

Dans les deux pays, la mixité sociale comme catégorie de l'action publique n'est pas un fait nouveau. En France, elle est déjà une préoccupation des acteurs publics au tournant du siècle dernier, lorsqu'a été débattu le projet de loi Siegfried relatif aux Habitations Bon Marché. La mixité est préconisée pour limiter les risques sociaux associés à la concentration des classes populaires, les encadrer et leur inculquer la morale et le mode de vie jugés plus respectables de la bourgeoisie (Flamand, 1989 ; Magri, 1993). En Grande-Bretagne, la mixité sociale est également présente, dès le milieu du 19<sup>e</sup> siècle, dans les utopies urbaines qui prônent un urbanisme fondé sur le modèle de la « communauté villageoise » en ville, et ceci dans un contexte marqué par un anti-urbanisme (Sarkissian, 1976). Le village de Bournville près de Birmingham, puis les cités-jardins construites d'après le modèle d'Ebenezer Howard figurent parmi les réalisations concrètes inspirées par l'idéal de mixité sociale dans l'urbanisme. Pour autant, ce n'est qu'à partir des années 1970, dans un contexte de ralentissement économique et d'accroissement des inégalités sociales, que la mixité sociale devient un des principes centraux des politiques urbaines. Intégrée dans un premier temps dans les dispositifs ciblant uniquement les quartiers d'habitat social, elle justifie très vite un changement d'échelle et une diversification des modes d'intervention pour promouvoir un « rééquilibrage social » de la ville dans un objectif de dispersion de la pauvreté.

#### **1.1.1 Une politique centrée sur les quartiers d'habitat social**

##### **La politique de la Ville : intervenir dans les « territoires en crise »**

Dès les années soixante-dix, la thématique de la mixité sociale constitue un référent des politiques sociales territorialisées qui ont pour ambition d'enrayer les difficultés économiques, sociales et urbaines qui se concentrent dans les quartiers d'habitat social, construits quelques années plus tôt pour palier à la « crise du logement ». Ces grands ensembles, qui logent dans les années soixante, aussi bien des ménages de classes populaires, issus des taudis des centres-villes, que des ménages de classes moyennes, sont des « lieux de cohabitation contrainte » (Blanc, 2004, p. 219). Très vite, ils deviennent des espaces problématiques pour la puissance publique, sous les effets combinés de quatre principaux

facteurs, décrits par Maurice Blanc (Blanc, 2010, p. 263) : (1) la dégradation physique rapide de ces immeubles préfabriqués qui en réduit considérablement l'attrait ; (2) la politique étatique de promotion de l'accès sociale à la propriété qui a pour conséquence d'inciter au départ les classes moyennes de ces quartiers ; (3) le choc pétrolier de 1973 et la crise économique qui s'en suit génèrent une montée du chômage parmi les locataires de logements sociaux qui éprouvent des difficultés à payer leur loyer ; (4) et qui amènent les pouvoirs publics à restreindre les flux d'immigration des travailleurs migrants dès 1974. À partir de cette date, les travailleurs migrants déjà présents en France et leur famille ont principalement accès aux logements sociaux les moins valorisés du parc social et laissés vacants par les accédants à la propriété. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'un nombre important de familles étrangères est, encore aujourd'hui, logé dans des logements sociaux dégradés (Simon, 1998). Ces quartiers d'habitat social, qui présentent « des signes de dégradation et de pauvreté sociale et culturelle »<sup>38</sup>, entrent progressivement dans un processus de stigmatisation et de racialisation qui légitime la production d'interventions spécifiques de requalification urbaine (Tissot, 2007).

Dès la fin des années 1970, le programme Habitat et vie sociale lance la réhabilitation et la transformation du cadre urbain de ces quartiers, dans le but de favoriser la création d'une vie sociale locale et d'attirer à nouveau des populations plus aisées. Puis, au début des années 1980, la publication d'une série de rapports commandés par le gouvernement de gauche (rapports Schwartz, 1981 ; Dubedout, 1983 ; Bonnemaïson, 1983), incite les pouvoirs publics à mettre en place, dans une vingtaine de quartiers français, de nouveaux dispositifs locaux englobés sous l'appellation Développement social des quartiers (DSQ)<sup>39</sup>. Placés sous l'autorité du maire et cofinancés par l'État et la région, ils visent à réintégrer ces quartiers dans une dynamique de croissance en s'attaquant, par une approche intersectorielle, aux différents problèmes économiques, sociaux et urbains qui s'y concentrent, avec un accent plus prononcé sur le volet social. Dans le domaine de l'éducation sont créés, en 1981, les Zones d'éducation prioritaires (ZEP) afin de lutter « contre les inégalités sociales » dans le système scolaire, considérées comme plus marquées dans les écoles situées dans ces quartiers. Cette

---

<sup>38</sup> Extrait de la circulaire du 3 mars 1977 relative aux fonds d'aménagement urbain et au groupe interministériel habitat et vie sociale (HVS). HVS regroupe un ensemble de travaux réalisés, entre 1973 et 1977, par un groupe permanent de coordination formé d'architectes, d'urbanistes, de travailleurs sociaux, de sociologues, de géographes et de fonctionnaires de l'administration.

<sup>39</sup> Parmi les différents dispositifs mis en place figurent les deux piliers de la politique de la Ville de cette période : la mission « Banlieue 89 » et le Conseil national de prévention de la délinquance. Les DSQ laissent place, en 1989, aux dispositifs nommés alors Développement social urbain puis aux contrats de ville en 1992.



stratégie repose sur une action éducative renforcée grâce à l'attribution de moyens spécifiques (postes et crédits pédagogiques supplémentaires, bonification indiciaire pour le personnel, etc.) dans des zones géographiques où les besoins paraissent les plus urgents. Ce mode d'intervention spécifique, fondé sur un principe de discrimination positive, « conçoit le quartier comme objet, sujet et cadre de l'action publique et collective » (Bacqué, 2003, p. 82). De nouvelles notions telles que la « participation » et la « mixité sociale » émergent comme catégories de l'intervention publique, et sont ensuite réaffirmées dans les dispositifs successifs de la politique de la Ville. Très vite, ces dispositifs se généralisent en encadrant, non plus seulement une vingtaine, mais des centaines de quartiers répartis sur l'ensemble des villes françaises, et ils s'institutionnalisent par la création, en 1988, de la Délégation interministérielle à la ville (DIV) puis, en 1990, du Ministère de la Ville.

Nous l'avons déjà souligné, la mobilisation de la notion de mixité sociale dans la politique de la Ville est profondément liée à la reproblématisation dans la sphère scientifique, politique et médiatique, de la question de la ségrégation à partir du thème de l'exclusion, désignant les quartiers d'habitat social comme territoires « à problèmes » (Tissot, 2007). Il s'agit, par l'application de tels dispositifs, « de lutter contre les processus d'exclusion sociale et de contrer toutes les formes de ségrégation spatiale » (Anderson et Vieillard-Baron, 2004, p. 13), en intervenant dans les domaines de l'habitat, de l'éducation, de la prévention de la délinquance, de l'économie et de la restructuration urbaine pour améliorer l'insertion sociale, économique et urbaine des populations résidentes. Une attention particulière au « rééquilibrage social » de ces quartiers, par la maîtrise du peuplement du logement social, s'affiche déjà dans les dispositifs instaurés dans les années 1980. C'est d'ailleurs à cette période que la notion de « seuil de tolérance », principalement orientée officieusement vers des critères ethniques et raciaux, émerge dans les procédures d'attribution (Masclat, 2003). Ce « rééquilibrage » est ensuite prôné à l'échelle de la ville. Il convient de noter qu'à ce stade, l'État ne joue encore qu'un rôle incitateur auprès des acteurs locaux (acteurs politiques, urbanistes et bailleurs sociaux principalement) pour réaliser l'objectif de mixité.

### **La requalification urbaine et économique des quartiers centraux britanniques**

Comme en France, la question des « quartiers en crise » émerge en Grande-Bretagne à la fin des années 1970 et acquiert une visibilité particulière, au début des années 1980, avec l'éruption de violences urbaines dans plusieurs quartiers populaires des centres urbains. Les

problèmes sociaux et économiques (montée du chômage et de la précarité, échec scolaire, délinquance, etc.), particulièrement aigus dans ces quartiers, sont progressivement interprétés comme des symptômes spécifiques à ces espaces, dont la désignation passe très vite des quartiers ouvriers (*working-class neighbourhoods*) aux quartiers pauvres (*deprived neighbourhoods*). Pour tenter d'endiguer ce nouveau « problème social », le gouvernement de Margaret Thatcher limite, dans un premier temps, son intervention à la réhabilitation d'immeubles sociaux construits pendant les années 1960 qui sont les plus dépréciés, où s'y concentrent les franges les plus pauvres de la population. L'intervention publique, focalisée sur le bâti, ne prend que très peu en considération les problèmes socio-économiques et n'a que peu d'effets en termes d'amélioration des situations de ces populations (Power et Tunstall, 1995).

Ce n'est qu'au début des années 1990 que le gouvernement conservateur lance le programme *City Challenge* (1991). Celui-ci adopte une approche multisectorielle, relativement similaire aux dispositifs français de la politique de la Ville – bien que moins développée –, en privilégiant l'entrée spatiale pour traiter ces problématiques sociales. À ce programme s'ajoute le *Single Regeneration Budget* (1994) qui rationalise, en créant un fond unique, la multitude de modes de financement existants destinés aux opérations de régénération urbaine. Ces programmes de développement urbain reposent sur une approche appelée « *property-led regeneration* », d'inspiration néolibérale, qui met davantage l'accent sur l'aspect économique et foncier que sur le volet social, et intègre la notion de compétitivité entre les villes, notamment dans les modes d'attribution des subventions du gouvernement central (Atkinson, 2000b ; Colomb, 2006). Le renouvellement urbain de ces quartiers d'habitat social doit permettre leur redéveloppement, par une requalification urbaine et économique, qui implique une pluralité d'acteurs œuvrant dans les secteurs publics et privés. Dans l'attribution des budgets, une priorité est accordée aux projets qui proposent d'attirer des activités économiques susceptibles, par effet de diffusion, de recruter des populations locales. Ce type d'approche rappelle les « zones franches ». Néanmoins, l'orientation vers le volet économique est beaucoup plus marquée en Grande-Bretagne. Ce développement par le volet économique est sensé créer des emplois et des ressources en adaptant leur économie aux nouvelles exigences du marché, tout en limitant les investissements publics (*trickle down effect*) (Le Galès, 1995). Le gouvernement conservateur applique le principe du partenariat public-privé au développement urbain des « quartiers en crise » pour se désengager et donner la primauté au marché comme instance de régulation, mais aussi pour réduire l'implication

des autorités locales, majoritairement *labour*, dans la gestion de ces quartiers, perçues par le gouvernement central, comme en partie responsables de ces dysfonctionnements urbains.

Entre 1992 et 1998, le programme *City Challenge* est engagé dans 31 quartiers d'Angleterre mais il est, en réalité, mis en application de manières très diverses d'un quartier à un autre. Il en résulte des effets mitigés selon les contextes et les domaines d'intervention. Dans la majorité des cas, les projets de rénovation des logements n'ont pas permis d'enrayer la faible demande, la stigmatisation et la forte mobilité résidentielle dans ces quartiers. Ce sont davantage les projets de prévention de la criminalité et l'amélioration de l'environnement urbain qui ont produit des résultats positifs. Mais il semble que la diversification des modes d'occupation, lorsqu'elle a pu être encouragée, a contribué à améliorer la viabilité de l'économie locale. Des travaux soulignent également les effets négatifs d'un système de gouvernance « qui suscite à la fois la fragmentation des pouvoirs publics et la compétition économique entre les organismes quasi publics comme mode de régulation » (Conan, 1997, cité dans IAURIF, 2005, p. 48). De plus, l'échelle d'intervention adoptée (celle de l'îlot) n'a pas permis d'opérer une réelle diversification des modes d'occupation à l'échelle du quartier, et donc, n'a finalement eu que très peu d'impacts sur les micro-ségrégations entre l'habitat social et le logement privé très marquées à cette échelle (Williams et Daly, 2006, cités dans Colomb, 2006, p. 25). Enfin, la portée des actions sur la redynamisation de l'activité économique pour créer de nouvelles opportunités d'emploi pour les habitants locaux est limitée dans la plupart des cas, voire inexistante, le décalage entre les emplois disponibles et les qualifications des populations locales étant trop important. Il ressort, par contre, que le niveau de participation et d'implication des habitants joue un rôle crucial dans la réussite de ces programmes (Kintrea, 2007, p. 272).

### **1.1.2 Un élargissement des modes d'intervention à l'échelle de la ville**

#### **France : l'institutionnalisation de la mixité sociale**

Dans les années 1990, la mixité sociale est érigée en tant que catégorie centrale de l'action publique par son institutionnalisation dans le droit français, à travers la loi Besson (1990) relative au « droit au logement », et la loi d'Orientation sur la ville (1991). Cette dernière, appelée loi « anti-ghetto », instaure le « droit à la ville » et utilise la mixité sociale comme instrument privilégié de « rééquilibrage » des territoires urbains à l'échelle de

l'agglomération. Son article premier précise que les collectivités locales doivent favoriser la cohésion sociale, éviter ou faire disparaître les « phénomènes de ségrégation », insérer chaque quartier dans la ville, et assurer dans chaque agglomération « la coexistence des diverses catégories sociales »<sup>40</sup>. Elle généralise le Programme local de l'habitat<sup>41</sup> (PLH) qui fixe une obligation pour les communes localisées dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants d'atteindre un taux de 20% de logements sociaux en cinq ans, sous peine de sanctions financières. Dans l'esprit de cette loi, la « déconcentration » des ménages pauvres résidant dans les quartiers d'habitat social passe par la diffusion de ce type d'habitat à l'échelle de la ville et de l'agglomération. La création de ce dispositif marque donc une évolution dans le mode d'intervention sur la structure sociale des quartiers populaires dans la mesure où il ne se réduit plus exclusivement à l'application de dispositifs dans ces territoires, mais englobe l'ensemble de l'agglomération. Néanmoins, la complexité de la mise en œuvre des PLH et les multiples assouplissements des obligations effectués en 1995<sup>42</sup> ne permettent pas une véritable mise en application de cette mesure.

L'objectif de mixité sociale dans les politiques urbaines est à nouveau confirmé par la loi Chevènement (1999) qui instaure un système de péréquation des finances publiques locales à l'échelle de l'agglomération, et surtout, la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU, 2000). Portée par la gauche, alors à la tête du gouvernement (1997-2002), la loi SRU réaffirme le rôle central du logement social comme instrument de mixité en redéfinissant, dans son article 55, le Programme local de l'habitat, qui oblige chaque commune de plus de 3 500 habitants, appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants, à disposer d'au moins 20% de logements sociaux sur son territoire. Les pouvoirs publics privilégient non plus l'échelle du quartier, mais celle de l'intercommunalité, « censée transcender les mécanismes d'exclusion et favoriser les solidarités au sein des territoires pour éviter la persistance ou le développement de déséquilibres socio-spatiaux » (Driant et Lelévrier, 2006, p. 182).

Dans les faits, les égoïsmes communaux ne sont pas complètement neutralisés par ces dispositifs de solidarité territoriale. Certains maires montrent des réticences à participer à l'effort de production sociale. On peut citer en exemple un débat public entre un député régional UMP, Bruno Beschizza et Claude Dilain, maire PS de Clichy-sous-Bois, commune

---

<sup>40</sup> Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

<sup>41</sup> Le PLH est mis en place en 1983 et est alors facultatif. Seulement, 280 PLH ont été établis à la fin de la décennie.

<sup>42</sup> L'arrivée de la droite au pouvoir par l'élection, en 1995, de Jacques Chirac (RPR) à la Présidence française marque un tournant économique de la politique de la Ville, partiellement remis en question par le gouvernement de Lionel Jospin (PS) durant la période de cohabitation (1997-2002).

comprenant une forte proportion de logements sociaux<sup>43</sup>. Le député régional UMP, Bruno Beschizza, remet en question la dimension coercitive de cette loi. L'application des sanctions financières serait, selon lui, contre-productive dans la mesure où les logiques d'entre-soi s'opposent à ces politiques de « mixité sociale », et pour étayer son propos, il s'appuie explicitement sur l'ouvrage d'Éric Maurin, le *Ghetto français* (2004). Il lui semble donc tout à fait légitime que certaines communes aisées préfèrent s'acquitter de la taxe plutôt que d'engager un programme de rattrapage. Mieux vaudrait inciter plutôt que d'imposer la production de logements sociaux. En réaction à ces déclarations, le maire PS de Clichy-sous-Bois, Claude Dilain, s'inscrit en faux et préconise l'élévation du niveau de ces sanctions, ainsi qu'une impossibilité pour le maire qui n'a pas respecté la loi SRU sous sa mandature, de se représenter pour un nouveau mandat municipal. Une telle mesure pourrait effectivement fortement encourager les maires récalcitrants à appliquer la loi. Toutefois, il est peu probable qu'elle trouve un écho parmi les décideurs politiques actuels. Rappelons que l'actuel Président de la République, qui affiche son adhésion à cette loi, a été pendant près de vingt ans à la tête de Neuilly-sur-Seine, commune de l'ouest parisien qui ne comprend que 2,5% de logements SRU en 2008<sup>44</sup>. L'intervention à l'échelle communale et intercommunale présente une autre limite, ces politiques visant la réduction des macro-ségrégations, ne garantissent pas une diminution des micro-ségrégations. Une commune n'est pas soumise à une obligation de diffusion du parc social à l'intérieur de ses frontières, elle peut donc très bien concentrer la production de logements sociaux dans un espace peu valorisé et excentré, ce qui lui permettrait de s'affranchir de la taxe tout en contournant l'esprit de la loi. Le principe de mixité sociale qui semble, en apparence, faire consensus dans la classe politique, est donc l'objet de débats houleux dans les conditions de mise en œuvre qui révèlent de l'opposition politique gauche/droite. Les désaccords récurrents autour de la définition du logement social SRU en constituent un autre exemple révélateur. Si la gauche refuse de comptabiliser les logements en accession à la propriété dans le quota des logements sociaux<sup>45</sup>, des élus de droite

---

<sup>43</sup> Ces échanges ont eu lieu le 21 avril 2010, pendant l'émission radiophonique « 6h30/10h » sur France Inter, dans le cadre d'un débat sur le renforcement des mesures de lutte contre l'insécurité, voulu par le Chef de l'État en réponse à des incidents survenus quelques semaines plus tôt à Tremblay-en-France, commune de la Seine-Saint-Denis. Des jeunes personnes ont dégradé et incendié, à trois reprises en un mois, des bus de transport public. Source : <http://sites.radiofrance.fr/franceinter/em/septdix/index.php?id=90796>, disponible le 24/04/2010.

<sup>44</sup> Voir à ce sujet les travaux de Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot sur les logements Hlm de Neuilly-sur-Seine, synthétisés dans l'ouvrage *Le Président des riches* (2010, p. 154-159), qui mettent en lumière l'écart entre les discours positifs sur le logement social de Nicolas Sarkozy en tant que Président de la République et le bilan de sa politique en tant que maire de cette commune de l'ouest francilien.

<sup>45</sup> La loi SRU ne reconnaît comme logement social que trois catégories de financement (Prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I), Prêt locatif à usage social (PLUS), Prêt locatif social (PLS)) dont dépendent les plafonds de loyer. Les autres produits (Prêt locatif intermédiaire, Prêt à taux zéro (PTZ), etc.) en sont exclus même s'ils

ont tenté lors des discussions sur le projet de loi, puis en 2006 et une nouvelle fois en 2008, d'assouplir cette règle, sans pour autant contester fondamentalement le principe de mixité sociale<sup>46</sup>.

Le premier bilan quantitatif de l'application de la loi SRU, établi en 2005, indique une application relativement satisfaisante de la loi. En 2004, 42 000 logements sociaux sont construits par rapport à l'objectif de 60 000 définis, auxquels il faut ajouter 45 000 autres logements financés mais non livrés (Meunier, 2006, p. 198). Toutefois, comme le précise François Meunier, le bilan est en demi-teinte : « Une ville comme Lyon dépasse son engagement quinquennal. À l'inverse, « aucune commune de l'Île-de-France comptant moins de 5% de logements sociaux n'a rempli son contrat » (Meunier, 2006, p. 198). En 2008, un deuxième bilan, établi par le Ministère du logement confirme ce tableau contrasté : sur les 730 communes concernées par le programme de rattrapage, 400 communes respectent leur engagement et, entre 2005 et 2008, 93 000 logements neufs et anciens ont été livrés ou financés, dépassant ainsi l'objectif initialement fixé de 63 000 logements. Toutefois, certains maires préfèrent s'acquitter de la taxe plutôt que d'engager un programme de rattrapage. De plus, l'offre réalisée ne correspond que partiellement à la demande. Parmi les logements sociaux livrés ou financés entre 2001 et 2008, plus de la moitié excluent les ménages les plus pauvres, leur loyer étant les plus élevés du parc social (FAB, 2010, p. 167).

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (2003) intègre la mixité sociale comme une dimension fondamentale de l'action publique dans un vaste programme de restructuration des « quartiers en crise », classés en zone urbaine sensible (ZUS). L'échec décrété – bien qu'à relativiser<sup>47</sup> – de la politique de la Ville dans sa capacité à

---

sont encore utilisés dans les politiques de l'habitat. Ainsi, cette acception restreinte du logement social est régulièrement confondue avec une acception plus large qui qualifie de social tout logement ayant bénéficié d'une subvention publique. C'est donc dans une perspective de clarification qu'est utilisée dans certains cas l'expression « logement social SRU ».

<sup>46</sup> Les contestations des députés de droite sur cet article sont révélatrices des divergences gauche/droite autour de la transposition du principe de mixité sociale. Toutefois, la droite, une fois revenue aux commandes du pouvoir central, réaffirme ce principe au centre de sa politique de rénovation urbaine en 2003, et préconise la dispersion du parc social reconstruit en l'accompagnant d'outils techniques et financiers supérieurs à ceux qu'a attribués la gauche dans sa politique de renouvellement urbain.

<sup>47</sup> Les contradictions entre les objectifs ambitieux de la politique de la Ville et les résultats mitigés des initiatives locales ont été largement évoquées dans la recherche urbaine. Il est vrai qu'après vingt ans de politique de la Ville, la spécialisation sociale de ces quartiers reste toujours aussi marquée, et peu d'améliorations notables sont constatées. Pourtant, il ne faudrait pas trop vite conclure à une inefficacité avérée de ces dispositifs tant il est complexe d'en saisir les effets sur les populations. Si améliorations il y a eu, le jeu des mobilités résidentielles tend à les masquer, une partie des ménages qui ont connu une ascension sociale ayant quitté ces quartiers pour

déconcentrer les ménages pauvres dans ces quartiers et à assurer une insertion sociale et économique de qualité, favorise une radicalisation des modes d'intervention sur les quartiers populaires, avec la généralisation de la démolition-reconstruction des barres et tours des années soixante et soixante-dix qui incarnent, dans les représentations collectives, la « quintessence du malaise social » (Simon, 1995). L'État redevient, dans le cadre de cette politique, un acteur majeur en organisant sa mise en application (cadre et méthodes d'intervention, financements, etc.), par le biais de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Les acteurs locaux interviennent principalement en collaboration avec les bailleurs sociaux et les promoteurs dans la définition du projet, qui est soumis à l'approbation de l'ANRU pour obtenir le financement nécessaire à sa mise en œuvre. Il s'agit, par le programme national de rénovation urbaine (PNRU), de transformer l'image de ces quartiers par des interventions urbaines et de diversifier les statuts d'occupation des logements pour attirer des populations plus aisées (Driant, 2009, p. 138). Il prévoit, entre 2004 et 2008, la démolition de 200 000 logements sociaux, la réhabilitation de 200 000 logements localisés en ZUS et, par l'établissement de la « règle du un pour un » qui impose la reconstruction de chaque logement démolé pour moitié hors site, la reconstruction de 200 000 logement sociaux. Ces objectifs sont ensuite redéfinis en 2005 par le plan de cohésion sociale à 250 000 démolitions, 250 000 constructions et 400 000 réhabilitations d'ici 2011, puis repoussés en 2006 à 2013. Le « rééquilibrage social » repose sur trois paramètres interdépendants (Driant et Lelévrier, 2006, p. 187). La démolition en ZUS vise la dispersion des résidents de ces bâtiments de préférence dans d'autres territoires et/ou d'autres segments du parc social. Sur les emprises foncières libérées par les démolitions, la construction de programmes de logements « mixtes » est préconisée, c'est-à-dire de programmes comprenant aussi bien du logement locatif social<sup>48</sup>, intermédiaire et privé, de l'accession sociale à la propriété et en accession libre, et ceci afin de diversifier autant que possible le profil des ménages habitant des quartiers. L'offre sociale démolie doit être, en principe, reconstituée dans d'autres types d'espaces qui comprennent moins de logements sociaux par le biais du PLH.

---

le parc locatif privé de meilleure qualité ou pour accéder à la propriété dans d'autres lieux, et a été remplacée par des ménages plus pauvres. Qui plus est, dans un contexte d'accentuation des inégalités sociales, ces politiques ont eu un « impact modérateur » (Simon, 1995) sans lequel la ségrégation des quartiers populaires serait certainement plus prononcée.

<sup>48</sup> Une mixité peut être recherchée par la présence au sein d'immeuble, d'un îlot ou d'un quartier des différents conventionnements du parc SRU (PLA-I, PLUS et PLS), mais aussi de logements sociaux dits « spécifiques » (logements étudiants, foyers de jeunes travailleurs, etc.).

La première évaluation de ce programme, établie en 2009, révèle des résultats mitigés. Si la quasi-totalité des sites ANRU sont bien engagés dans un programme de rénovation urbaine, les niveaux d'avancement des programmes varient fortement selon les sites et à mi-parcours, la programmation 2004-2008 représente 74% des investissements prévus pour l'ensemble du programme (FAB, 2010), ce qui soulève des interrogations quant au financement futur de ces opérations. De plus, le Comité d'évaluation et de suivi (CES), chargé d'évaluer ce programme, interpelle l'ANRU sur trois autres principaux problèmes :

« L'évolution récente de la programmation des démolitions et des constructions de logements sociaux prévoit un léger accroissement du déficit de la reconstitution de l'offre locative sociale. 4 % des démolitions ne seront pas compensées par une reconstruction. Le déficit devrait alors atteindre près de 5 000 logements locatifs sociaux. En matière de reconstitution de l'offre, le CES alerte l'ANRU sur la réduction du nombre de pièces des logements, la faible part des logements très sociaux (8,5 % des constructions) et l'importance des reconstitutions sur site, notamment en Île-de-France » (CES de l'ANRU, 2008 cité dans Desponds, 2010, p. 43).

Le haut niveau de reconstruction sur site dans certaines régions représente, en effet, une entorse à la réalisation des objectifs de cette politique. Elle n'assure pas la redistribution géographique à l'échelle de la ville, voire de l'agglomération, des locataires du parc social, les deux tiers des ménages étant relogés en zone urbaine sensible. De plus, la diminution des grands logements pénalise les familles nombreuses qui sont, dans ces quartiers, en grande partie pauvres et appartenant aux minorités visibles. Ces grands logements des années soixante et soixante-dix représentent l'offre la plus dépréciée du parc aidé, mais ils jouent un rôle central dans l'accueil de ces familles, étant celles qui rencontrent le plus de difficultés à se loger dans le parc privé et public (Driant et Lelévrier, 2006). De même, la réduction de l'offre sociale, générée par ce déséquilibre entre les démolitions et les constructions et par la diminution des logements très sociaux dans la nouvelle offre<sup>49</sup>, contribue à accentuer dans certaines régions comme en Île-de-France, les tensions déjà fortes sur le logement aidé, et plus particulièrement, sur des segments les plus sociaux (Driant, 2009, p. 140).

Au-delà des problématiques liées à la mise en application de cette politique, les effets sociaux immédiats attachés à la démolition et au relogement des familles font l'objet d'analyses sociologiques. À partir d'une étude des mobilités résidentielles de familles relogées dans le cadre de projets franciliens de rénovation urbaine, Christine Lelévrier (2007, 2010) en souligne les effets paradoxaux. Si, pour une partie des familles, le relogement

---

<sup>49</sup> D'après le rapport annuel 2010 de la Fondation Abbé Pierre, le conventionnement PLAI ne représente que 8,6 % des reconstructions de logements sociaux au 31 décembre 2008 (FAB, 2010)



s'accompagne d'une amélioration de la situation résidentielle (logement plus confortable, plus adapté à la taille du ménage, dans un immeuble plus récent, et parfois, dans un quartier plus aisé), il peut aussi n'apporter que peu de changements, voire comporter des désavantages pour les ménages qui le subissent (augmentation du loyer, exclusion du logement social des ménages endettés ou en situation illégale) (Lelévrier, 2007). Le relogement ne se traduit donc pas systématiquement par une ascension des parcours résidentiels. À l'échelle du quartier, « le « tri social », effectué lors de l'opération de relogement, tend à la fois à « re-concentrer » les plus pauvres et à renforcer les différences entre immeubles » (Lelévrier, 2007, p. 98), ce qui entre en contradiction avec l'objectif de cette politique nationale. La mobilité résidentielle générée par la rénovation est socialement sélective. La mobilité hors du quartier et de la commune s'accroît avec le niveau de revenus des ménages. Les ménages les plus défavorisés sont aussi ceux dont la mobilité est la plus réduite. Ils sont à nouveau concentrés dans certains immeubles par l'effet combiné des niveaux de loyer et de la taille des logements, créant ainsi une séparation avec les ménages plus aisés du quartier. Par la constitution d'une offre en direction des ménages plus aisés, une partie de ceux-ci reste habitée dans le quartier. Mais des micro-différenciations sociales internes au quartier se (re)créent, et dans le cas où cette offre est inexistante, ces ménages aisés quittent le quartier. De manière générale, la rénovation urbaine produit une « sorte de *sur-mobilité* » de ces ménages plus mobiles qui cherchent à se préserver d'un relogement contraint (Lelévrier, 2010, p. 64). Enfin, si une majorité des habitants des ZUS entretiennent une relation plus ou moins problématique avec leur quartier<sup>50</sup>, l'expérience du relogement n'est pas toujours vécue de façon positive par les habitants. Elle peut être perçue comme un moyen de réduire les problèmes d'insécurité et de délinquance, mais peut également être difficile à accepter pour les habitants attachés à ces lieux, et conduire à une dislocation des réseaux familiaux et amicaux bien établis qui peuvent représenter un soutien non négligeable dans la vie quotidienne de ces ménages.

Les effets sociaux des opérations de rénovation sur les parcours résidentiels des populations sont donc contrastés, et ce sont les ménages les plus défavorisés qui en profitent

---

<sup>50</sup> Jean-Louis Pan Ké Shon a étudié les réponses de 12 000 ménages habitants des quartiers très divers, dont une partie en ZUS, à la question de l'enquête INSEE « Vie de quartier » : « Que représente pour vous votre quartier? ». Il en dégage six types d'habitants selon leur rapport au quartier : trois catégories qui ont un rapport positif (les « avantagés », les « globalement satisfaits », les « enracinés ») et trois catégories qui ont un rapport plus mitigé voir négatif à leur quartier (les « repliés », les « non-investis » et les « insécures »). D'après cette étude, les habitants des ZUS sont davantage représentés dans les trois dernières catégories, et notamment parmi les « non-investis » et les « insécures », mais il ne faut pas négliger l'attachement d'une partie non négligeable d'entre eux à ce lieu où s'est inscrit une partie de l'histoire amicale et familiale (11,6% pour 12% des habitants des centres urbains) (Pan Ké Shon, 2007, p. 33).

le moins. Le travail de Didier Desponds (2010) sur les effets combinés des lois SRU et PNRU débouche sur cette même conclusion. L'auteur met en corrélation l'évolution des prix de l'immobilier en accession à la propriété dans les communes d'Île-de-France avec la part de logements sociaux présents dans ces communes, et montre l'existence d'un effet répulsif du logement social dans les choix résidentiels des ménages qui s'accroît à mesure que sa proportion est élevée. En se focalisant sur les profils socio-économiques des acquéreurs selon la localisation du bien, il remarque que si les cadres et professions intellectuelles supérieures sont toujours plus nombreux que les ouvriers dans les « communes SRU »<sup>51</sup>, ils le sont également dans les « communes ANRU ». Si cette inversion de tendance peut être interprétée comme un résultat positif des lois SRU et PNRU, elle soulève également la question d'une différenciation socio-économique des bénéficiaires de ces dispositifs. Aux vues des résultats de cette étude, « les opérations de rénovation urbaine bénéficient davantage aux catégories aisées, quand le rattrapage au titre du volet solidarité de la loi SRU ne profite guère aux catégories populaires » (Desponds, 2010, p. 55).

#### « Renaissance urbaine » et la promotion des « *mixed communities* »

En Grande-Bretagne, l'arrivée des *néotravailleurs* à la tête du gouvernement en 1997 marque un retour dans les discours politiques de la question urbaine, reléguée au second plan par les conservateurs. Le gouvernement de Tony Blair affiche une volonté politique forte de s'attaquer aux problèmes d'exclusion sociale en développant de nouveaux programmes urbains dans les quartiers populaires. L'intervention publique dans ces quartiers s'inscrit, à partir de la publication du Livre Blanc sur la Ville (DETR, 2000), dans une stratégie urbaine plus globale. Ce Livre blanc, intitulé « *Our Towns and Cities : the Future. Delivering an Urban Renaissance* », s'inspire des recommandations formulées dans le rapport Rogers *Towards an Urban Renaissance* (UTF, 1999), pour intervenir dans divers domaines afin d'impulser une dynamique de développement des villes britanniques. Autour de ce rapport se développe un nouveau discours politique, très médiatisé, sur la « Renaissance urbaine » qui devient le cadre de référence des politiques sociales du *New Labour* (Colomb, 2006). La notion de « Renaissance urbaine » repose entièrement sur le modèle urbain de la « *mixed community* » qui désigne un lieu où les « individus souhaitent vivre et travailler, aujourd'hui et dans le futur » (DCLG, 2007, p. 45). Cet espace se caractériserait par une haute qualité architecturale du bâti et de l'espace urbain, une excellente connexion au reste de la ville grâce

---

<sup>51</sup> Didier Desponds désigne par cette expression les communes soumises à un programme de rattrapage SRU.

aux infrastructures, au fort dynamisme économique et à une offre variée de services publics et privés de qualité, et également par une forte capacité d'« inclusion sociale ». Ainsi, la promotion des « *mixed communities* » représente à la fois l'objectif et l'instrument principal de ces politiques urbaines. Selon la *Housing Corporation*, les « *mixed communities* » contribueraient à « promouvoir le choix et l'égalité, à éviter les concentrations de la pauvreté et l'exclusion sociale et à soutenir la cohésion sociale » (Housing Corporation, 2006, p. 8). La notion d'exclusion sociale, qui orientait déjà les premières initiatives de développement urbain des quartiers populaires, prend dans cette nouvelle stratégie un caractère central (Atkinson, 2000). Elle renvoie non seulement aux « notions de pauvreté et d'isolement, mais intègre aussi la question des relations sociales et de participation » à la vie sociale et politique, qui serait essentielle à la création « *sustainable communities* » (Watt, 2008, p. 213).

L'objectif premier de la stratégie de « Renaissance urbaine » est donc de stimuler le développement économique et social des villes britanniques, non plus perçues comme des lieux en déclin, mais au contraire, comme des moteurs de l'économie nationale et des lieux de construction de la cohésion sociale (Parkinson, 2001). C'est dans ce cadre que s'inscrit la restructuration des quartiers populaires des centres villes britanniques. Il s'agit de les réinsérer au reste de la ville, de les intégrer dans le « *mainstream* » social et économique<sup>52</sup> et de faire profiter aux populations locales des bénéfices de cette croissance économique. Deux grands programmes de renouvellement urbain, encadrés par la *Social Exclusion Unit*<sup>53</sup>, sont entrepris : le *New Deal for Community* (1998) et la *National Strategy for Neighbourhood Renewal* (2001). Ils ont pour vocation de développer, à l'échelle du quartier, une action globale, partenariale et transversale qui s'articule autour d'objectifs généraux dans les domaines de l'économie, de l'habitat, de la santé, la sécurité et de l'éducation (Cabinet Office, 1998). Les approches de ces deux programmes sont complémentaires. Le *New Deal for*

---

<sup>52</sup> Cette notion de « *mainstream* » constitue un objectif de cette stratégie de régénération urbaine. Il s'agit de permettre à ces quartiers de remettre à niveau les services mis à disposition des habitants afin que ceux-ci « ne soient plus désavantagés par le lieu où ils vivent » (DETR, 2000). Cela se traduit par l'attribution de ressources supplémentaires dans les quartiers défavorisés, d'adapter ces services aux besoins identifiés localement. Mais la signification de ce terme reste très imprécise, aucune définition claire n'en est donnée ce qui rend difficile la mise en application de cet objectif, il comprend avant tout un caractère normatif.

<sup>53</sup> La *Social Exclusion Unit* est un organisme interministériel, instauré en 1998 et chargé de coordonner les programmes de renouvellement urbain et de développement social dans les quartiers pauvres, et de les évaluer à partir d'une multitude d'indicateurs de précarité, définis par la SEU. Ces politiques sont engagées dans les quartiers les plus défavorisés du pays, choisis selon un classement établi par la *social exclusion unit*. Cet organisme reste très fortement connecté au gouvernement central puisqu'il est attaché à l'*Office of the Deputy Prime Minister* (ODPM) jusqu'en 2006, puis au *Department for Communities and Local Government* (DCLG). C'est donc dans un premier temps l'Etat qui choisit les municipalités prioritaires en fonction de ce classement puis, les municipalités qui sélectionnent les quartiers prioritaires.

*Community* (1998-2008), en tant qu'initiative basée sur l'approche spatiale (*area-based initiative*), entreprend la rénovation urbaine de ces quartiers par de grands projets urbains et cible particulièrement les immeubles d'habitat social. La *National Strategy for Neighbourhood Renewal* (2001-2011) s'attache à améliorer les services publics locaux et leur coordination dans les zones prioritaires. L'objectif de cette transformation sociale, urbaine et économique de ces quartiers est double : améliorer les conditions de vie des habitants et y attirer de nouvelles populations, moins pauvres et mieux insérées dans la société, pour réduire la concentration spatiale de la pauvreté et ses effets supposés sur les populations fragiles. Pour ce faire, ces programmes s'appuient sur des dispositifs de participation « communautaire », rassemblés dans les *Local Strategy Partnerships*, qui incorporent une forte implication, de la définition à la mise en œuvre de ces projets, des acteurs publics et privés locaux (élus, représentants des secteurs publics et privés locaux, etc.), mais aussi des habitants par le biais notamment des associations, avec une attention particulière portée à la représentativité des différents groupes « BAME » de ces quartiers.

Dans cette stratégie, la mixité sociale est essentiellement appréhendée à travers le logement par sa diversification en termes de modes d'occupation (*tenure mix*) et de prix, à différentes échelles spatiales, pour ne pas recréer, par la concentration spatiale des logements locatifs sociaux, des « poches de pauvreté » (Atkinson et Kintrea, 2000 ; Watt, 2008). Ainsi, la production de logements « abordables »<sup>54</sup>, tous modes d'occupation et tailles confondus, est particulièrement recherchée. Des opérations de démolition-reconstruction sont alors engagées, de façon sporadique, pour détruire les ensembles de logements locatifs sociaux les plus dégradés et stigmatisés, et reconstituer l'offre sur site et hors site. La réalisation des programmes *New Deal for Communities* est en cours. Ce dispositif fait l'objet d'une évaluation régulière par une équipe de chercheurs de l'Université de Sheffield Hallam dans une démarche *feedback*. D'après le rapport d'évaluation 2001-2005, ces stratégies produisent des effets positifs indéniables sur la vie locale. La majorité des habitants (80%) connaissent le projet NDC de leur quartier, et plus de la moitié estime qu'elle a un impact positif sur leur environnement. Ces projets accordent une place plus importante à la participation des habitants que les précédentes politiques sociales territorialisées, ce qui auraient

---

<sup>54</sup> Le logement « abordable » est défini par le *Department of Communities and Local Government (Delivering Affordable Housing, 2006, p. 9)*. Il englobe : « le logement locatif social et intermédiaire, dont l'accessibilité est réservée à des ménages spécifiques qui ne peuvent pas se loger dans le marché privé, et le logement intermédiaire en location et en accession sociale à la propriété (comme le *HomeBuy* et *Shared equity*) » dont le loyer ou le prix d'achat est inférieur à celui du marché privé.

particulièrement profité aux groupes « BAME » de ces quartiers qui se sentent davantage impliqués dans la vie locale. Ils auraient également contribué dans certains quartiers à améliorer la stabilité résidentielle des populations, et réduire les actes de délinquance et le sentiment d'insécurité (NRU, 2005). Pour l'instant, ils semblent être principalement centrés sur l'aménagement urbain et l'habitat, deux volets qui absorbent une partie importante du budget, et l'amélioration des services publics et privés en direction des habitants reste encore difficile à atteindre (IAURIF, 2005). De même, un manque de coordination entre les différents partenaires s'observe dans de nombreux projets, une clarification des rôles et de l'implication de chacun dans ces projets est nécessaire pour en améliorer l'efficacité (Divay et Rose, 2003).

En trente ans, la promotion de la mixité sociale dans les politiques urbaines françaises et britanniques s'est transformée pour devenir plus globale. Uniquement appliquée dans un premier temps pour intervenir sur la composition sociologique des quartiers d'habitat social, elle est, dans un deuxième temps, mobilisée à une échelle plus large dans une perspective de « rééquilibrage social » de la ville. Pour autant, l'objectif principal reste inchangé : déconcentrer les ménages pauvres en vue d'améliorer leur insertion sociale et économique. On remarque que de nombreuses convergences existent entre la politique de la Ville française et les politiques de requalification urbaine anglaises, ce qui s'explique en grande partie par les échanges entre les deux pays et plus globalement, par une internationalisation des expériences de mixité résidentielle. Une véritable divergence s'observe dans la rhétorique légitimant la nécessité d'intervenir sur ces quartiers. Si en France, le discours politique s'est avant tout centré sur la menace que constitue la « crise » des quartiers d'habitat social pour la cohésion sociale, en Grande-Bretagne, il est davantage axé sur l'amélioration de la compétitivité des villes. Les modes d'intervention évoluent ensuite dans les deux pays, la mixité sociale n'est plus seulement promue dans des espaces spécifiques mais à l'échelle de la ville, et les dispositifs appliqués dans les quartiers d'habitat social se radicalisent. Là encore de nombreuses similitudes s'observent. La stratégie générale de régénération urbaine ressemble, en effet, sur de nombreux points, au programme national de rénovation urbaine, mis en place deux ans plus tard en France. La stratégie britannique préconise la création de « *mixed communities* » dans les quartiers pauvres, mais aussi depuis 2003, dans les politiques de planification du logement « abordable » à l'échelle locale et régionale par le *Planning Policy Statement 3* (OPDM, 2003). Par contre, le débat s'est engagé outre-manche sur l'articulation entre cette stratégie de « Renaissance urbaine » et le processus de *gentrification* des quartiers

populaires centraux. Plusieurs chercheurs britanniques dénoncent l'effet stimulant de cette stratégie sur la *gentrification* des quartiers « régénérés » qui se traduirait par une éviction des populations locales (Atkinson, 2003, 2005). Certains l'envisagent même comme une « politique de *gentrification* » masquée des quartiers populaires centraux (Cameron, 2003 ; Colomb, 2006). Cette divergence tient principalement au fait que ces quartiers sont situés au cœur des villes, et non en périphérie comme en France, et exercent, par leur localisation, un effet d'attraction pour les classes moyennes et supérieures en quête de centralité urbaine.

## **1.2 Les politiques du logement et la mixité sociale**

Dans les deux pays, le logement aidé constitue le principal instrument principal pour opérer un « rééquilibrage social » des espaces urbains. Il s'agit d'intervenir à la fois la production et la gestion du parc social, et de soutenir l'accession à la propriété. Toutefois, l'aptitude des différents segments du parc aidé à promouvoir la mixité sociale diffère. En France, l'amplitude d'action du logement social est beaucoup plus marquée qu'en Grande Bretagne où est privilégié, depuis les années 1980, le développement de l'accession à la propriété dans un mouvement de privatisation du parc social, et plus généralement, des services publics. Nous proposons donc d'exposer ici les principaux dispositifs nationaux mobilisés dans une perspective de lutte contre la ségrégation sociale, en les situant dans un contexte plus large de réorientation des politiques du logement.

### **1.2.1 La mixité sociale par le logement locatif social**

#### **France : le logement social et la gestion des « équilibres sociaux »**

Le logement social français constitue, depuis sa création, l'instrument principal de promotion de la mixité sociale. Sans atteindre les niveaux observés dans certains pays d'Europe du Nord comme les Pays-Bas (34%), il est loin d'être résiduel, comme c'est le cas par exemple en Espagne (5%). En dépit du désengagement progressif de l'État depuis la réforme Barre (1977), l'offre globale n'a cessé de s'accroître pour atteindre, en 2008, 4,5 millions de logements (construction neuve et acquisition dans l'ancien confondues), soit 17% du parc de logements français. Le parc locatif privé se situe autour de 20%, mais il connaît une diminution progressive depuis la fin des années 1970 (passant de 27,7% en 1978 à 21% en 2002), au profit de l'accession à la propriété (de 46,6% en 1978, elle passe à 55% en

2002)<sup>55</sup>. Grâce à sa vocation généraliste, le logement social français se caractérise par sa capacité à accueillir un éventail large de la population française : 65% de la population française y est éligible sur la base des revenus. Il loge aussi bien des ménages défavorisés que des ménages aux revenus moyens, mais exclut par contre, les ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds de ressource. Dans sa composition, il est segmenté en plusieurs conventionnements qui déterminent les conditions de financement de ces logements, et les niveaux de loyers réglementés par l'État. Le mélange des conventionnements permet, de cette façon, de faire cohabiter, à l'échelle du quartier et/ou de l'immeuble, des ménages aux revenus divers. Bien que cadrée au niveau national, l'injonction à la mixité sociale repose sur des politiques locales. Ce sont en effet les municipalités et les bailleurs sociaux qui, à l'occasion du montage financier des opérations, déterminent les catégories de logements sociaux qu'ils désirent<sup>56</sup>, et en régulent partiellement l'occupation par les procédures d'attribution.

Trois catégories de logements SRU conditionnent l'occupation sociale du parc locatif social français. Le prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) cible la demande la « plus sociale » et finance la création de logements à destination de ménages aux revenus très modestes<sup>57</sup>. Il inclut la possibilité d'un accompagnement social pour permettre, par le biais du fond solidarité logement (FSL), leur maintien dans les lieux en cas d'impayés. Le deuxième conventionnement est le prêt locatif à usage social (PLUS). Il couvre l'éventail le plus large de la demande sociale<sup>58</sup>. Il est, de ce fait, considéré comme un véritable outil de mixité sociale tout conservant une certaine vocation sociale. La troisième catégorie de logement, le prêt locatif social (PLS), correspond à une offre intermédiaire bénéficiant d'un conventionnement à l'allocation personnalisée au logement. Il remplace, depuis la promulgation de la loi SRU (2000), le prêt locatif intermédiaire (PLI), et ouvre l'accès au parc social à une population plus aisée que celles ciblées par les deux précédents prêts<sup>59</sup>. Les PLA-I et PLUS sont les deux conventionnements dont les loyers correspondent le plus aux profils des demandeurs de

---

<sup>55</sup> Source : Enquête Logement INSEE, 2006.

<sup>56</sup> Ce montage financier des opérations, appelé « plan de financement », correspond à la programmation financière du bâtiment (en construction neuve ou en acquisition-conventionnement) en fonction de ses coûts, des taux d'intérêts des prêts *ad hoc* qui sont différents en fonction du conventionnement (plus il est « social », plus le taux est bas), des subventions d'État liées (suivant le même principe que les taux) et de celles des entreprises soumises au 1% logement, et de la contribution financière du bailleur social et de la municipalité.

<sup>57</sup> Les ressources doivent être inférieures à 60% du plafond des logements sociaux.

<sup>58</sup> 30% des logements doit être réservé à des ménages ne dépassant pas 60% des plafonds de ressources et 10 % au plus peuvent être attribués à des ménages dont les ressources sont supérieures de 20% aux plafonds.

<sup>59</sup> Les plafonds des loyers sont limités à 150% du loyer maximum du PLUS et les plafonds de ressources des locataires à 130% de ceux définis pour l'accès au plus.

logement social. Néanmoins, ils ne représentent pas la majorité des logements produits depuis le début des années 2000. Les rapports annuels de la Fondation Abbé Pierre pointent le déséquilibre croissant entre l'offre financée et la demande. Malgré la priorité affichée du ministère du Logement pour un recentrage vers une offre plus sociale, les logements PLS représentent, en 2006, plus du tiers des logements sociaux financés, et près de 42 % des mises en chantier, hors logements construits dans le cadre du plan de Rénovation Urbaine (FAB, 2007). Seul Paris fait figure d'exception en consacrant, entre 2001 et 2008, un tiers de sa production au PLA-I (FAB, 2010). Les efforts de construction ne sont donc pas majoritairement dirigés vers la production sociale et très sociale, mais vers des produits « intermédiaires » et l'accession sociale à la propriété. Cette tendance, si elle se confirme, pourrait constituer un facteur aggravant à la crise de la solvabilité que connaît une partie croissante des ménages français, participant ainsi à l'accentuation des inégalités d'accès au logement décent et de la ségrégation socio-spatiale.

Les politiques d'attribution du parc locatif social oscillent entre ses deux impératifs fondamentaux, c'est-à-dire la fonction sociale par l'accueil des ménages les plus pauvres et la promotion de la mixité sociale. Le peuplement de ce parc engage une pluralité d'acteurs (l'État par les services de la Préfecture, la municipalité, le bailleur social et les collecteurs du 1% logement), réunis lors des commissions d'attribution, mais la responsabilité finale de ces attributions revient au bailleur social. Les modalités des attributions et la répartition des réservations entre les différents contingents<sup>60</sup> sont réglementées au niveau national. Parmi elles figure l'obligation pour les candidats au logement social de s'inscrire auprès de la municipalité dans le fichier de demande de logements sociaux pour obtenir un numéro d'enregistrement départemental (régional dans le cas de l'Île-de-France). Les bailleurs sociaux ont donc une certaine autonomie dans le choix et la répartition des locataires. En principe, ils doivent préserver un certain niveau de mixité sociale tout en assurant, au moins en partie, l'accueil des plus démunis ce qui, dans un contexte de crise de solvabilité des ménages, s'avère être une tâche ardue.

Cette « double contrainte » (Blanc, 1993) est d'abord imposée aux bailleurs sociaux par le « droit au logement », institué par la loi Besson (1990) et est sans cesse confirmée, par la suite, dans les différentes lois successives qui ont attiré au logement social (LOV, 1991 ;

---

<sup>60</sup> Les modalités de répartition entre les différents réservataires et ce qu'elles impliquent en termes de promotion de la mixité sociale seront développées dans la partie 2, chapitre 3-2.1.2, p. 257.



loi contre l'exclusion, 1998 ; loi sur le droit au logement opposable, 2007 ; loi MOLLE, 2009). Les acteurs locaux doivent s'assurer de « la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier, de chaque commune, et de chaque département, en vue de faire contribuer, de manière équilibrée, chaque commune au logement des personnes et familles défavorisées »<sup>61</sup>. Dans les procédures d'attribution, l'immeuble, l'îlot et le quartier sont les échelles spatiales privilégiées pour « permettre une cohabitation harmonieuse de catégories diverses » (USH, 2007, p. 2) en créant un « équilibre social acceptable » (Blanc, 1993). D'un côté, la spécialisation sociale vers les franges les plus pauvres des demandeurs est renforcée par la loi Besson (1990), à travers les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et les protocoles d'occupation du patrimoine social (POPS), et par l'application du droit au logement opposable (2007) et de la « garantie des risques locatifs (loi MOLLE, 2009). D'un autre côté, un « équilibrage social » est préconisé pour éviter toute forme de concentration de cette pauvreté et ses effets négatifs supposés, rééquilibrer leur budget en limitant les risques des impayés de loyer, et casser l'image péjorative de « logeurs de pauvres » (Houard, 2009). Les deux principales missions du logement social français sont mises en tension. D'autant plus que l'injonction à la mixité sociale s'accompagne d'une absence complète de définition de cet « équilibre social » dans le cadre législatif français.

Cette opacité permet ainsi un ajustement subjectif des procédures d'attribution. Ces pratiques, guidées par des catégories de jugement, peuvent aboutir à l'exclusion partielle des ménages précaires du parc social, en raison de leur surreprésentation supposée dans celui-ci (Bourgeois, 1996 ; Simon, 2003). C'est, par exemple, ce qui a été observé avec l'application des POPS. Dans de nombreux cas, l'objectif de mixité sociale s'est en effet soldé par un rétrécissement des critères d'attribution, excluant les demandeurs les plus précarisés, et par la « définition arbitraire d'un équilibre souvent fondé sur une moyenne des caractéristiques de peuplement dans le patrimoine social » (Bacqué et Fol, 2005). Cette restriction de l'accès du parc social concerne tout particulièrement les minorités visibles à « mauvaise réputation » dans les quartiers dépréciés où elles sont déjà présentes et continuent, dans les faits, d'y être logées. Patrick Simon souligne ce paradoxe :

« Responsables, bien malgré eux [les immigrés], de la visibilité accrue de la ségrégation, leur dispersion devient un enjeu des politiques de l'habitat. Dans le même temps, les sites à forte concentration d'immigrés restent peu attractifs et continuent à recevoir principalement les populations disqualifiées » (Simon, 1998, p. 334).

---

<sup>61</sup> Loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative au droit au logement.

L'injonction à la mixité sociale peut donc parfois conduire à des pratiques particulièrement discriminatoires envers certaines catégories et justifier une gestion racialisée du peuplement du parc social, sans d'ailleurs que cette discrimination soit nécessairement le fruit d'une véritable intention discriminatoire (Kirszbaum et Simon, 2001 ; Sala Pala, 2005 ; Epstein et Kirszbaum, 2006). L'apparition et l'institutionnalisation du principe de mixité sociale dans les politiques du logement concordent avec un processus d'« ethnicisation » de la question du peuplement » (Bacqué et Fol, 2005). Particulièrement concernées par cette mise à l'écart du parc social – et surtout du parc privé de qualité –, et premières victimes de la diminution drastique de la production de grands logements, les familles pauvres migrantes sont surreprésentées dans le parc locatif privé insalubre et les hôtels meublés.

La promotion de la mixité sociale dans les politiques du logement française repose donc sur deux stratégies complémentaires, (1) la diversification à différentes échelles spatiales des modes d'occupation et à l'intérieur du parc aidé, (2) la diversification des catégories des logements sociaux. Ces stratégies comportent comme principale faiblesse de s'appuyer sur un lien supposé entre le type de logement et son occupation sociale. Ces mesures partent du postulat que les populations les plus démunies habitent les segments les « plus sociaux ». Cependant, les ménages les plus pauvres ont, de manière générale, un accès limité au parc social en raison des loyers trop élevés pour leurs ressources d'une partie de ce parc, et de la « sélection » des demandeurs opérée par les réservataires qui veulent restreindre les risques d'impayés (Lelévrier, 2001). Ainsi, les dispositifs incitant la construction de logements sociaux dans des zones urbaines qui en possèdent peu, ne contribuent pas systématiquement à créer de la diversité sociale en accueillant des ménages aux revenus plus bas (Lelévrier et Driant, 2007), d'autant plus que de nombreux logements sociaux récemment construits s'adressent à des ménages plus aisés. Dans la même perspective, la stratégie de promotion de mixité sociale, par la diversification de l'habitat, repose sur un second postulat qui établit une « relation plus systématique entre modes d'occupation de logements et catégories sociales, la propriété étant considérée comme celui de la classe moyenne » (Lelévrier, 2010, p. 62). Cependant, il existe aussi, parmi les accédants à la propriété, de nombreuses classes populaires qui sont, d'ailleurs, parfois confrontées à une situation financière délicate en raison des charges inhérentes à la responsabilité de propriétaire.

L'élargissement des compétences des collectivités locales, engagé par les lois de Décentralisation (1982, 1983, 2004), attribue aux collectivités locales la double responsabilité

d'appliquer le principe de mixité sociale, tout en logeant les plus démunis. Elles peuvent, dans ce cadre, établir la localisation et le niveau de production du logement aidé, et intervenir dans une certaine mesure, en collaboration avec les bailleurs sociaux, sur le peuplement de ce parc. Néanmoins, leur marge de manœuvre reste encore très limitée, les grandes orientations et les priorités des politiques de logement étant élaborées à l'échelon national. Dans certains cas, les politiques nationales et les politiques locales peuvent même entrer en contradiction, comme le démontrent les deux exemples suivants. De 2001 à 2007, la politique nationale de rénovation urbaine conduite à la Goutte d'Or (18<sup>e</sup> arrondissement), interfère avec la politique du logement locale parisienne, bien que toutes deux soient conduites au nom du principe de mixité sociale. La convention ANRU limite la production de logements PLS, pourtant fortement encouragée par la municipalité dans le cadre de sa politique de « rééquilibrage social ». Un autre dispositif soulève la question de l'articulation entre les différents échelons d'intervention publique, il s'agit de la loi DALO. Comme le souligne Anne-Marie Fribourg, la mise en application de la loi DALO dont la responsabilité revient à l'État, « va mettre en lumière les inégalités territoriales et va inéluctablement reposer la question de la désignation d'une véritable autorité locale dans le domaine du logement » (Fribourg, 2007, p. 28). Si l'État est responsable de son application, c'est bien au niveau local que se constitue l'offre et donc, que se définit la capacité d'accueil des populations les plus modestes.

### **Un parc locatif social anglais résiduel et paupérisé**

Après trente années de réformes successives des politiques du logement, sur fond de privatisation et de marchandisation, le parc locatif social britannique ne constitue plus un instrument de mixité sociale *per se*. Dans un contexte plus global de restructuration de l'État Providence, l'introduction des thèses néolibérales de Margaret Thatcher dans le domaine du logement s'est traduit par un désengagement de l'État dans la production et la gestion du parc social, un rétrécissement de sa vocation universaliste vers l'accueil des plus démunis et un accent placé sur l'accession à la propriété (Murie et Willmott, 1988 ; Malpass et Mullins, 2002; Malpass, 2004). Ainsi, la production des logements municipaux a chuté de moitié entre 1980 et 1996 en raison de la forte diminution des subventions du gouvernement central alloué à cet effet, et du transfert de cette compétence à des institutions intermédiaires, les *housing associations*. Ainsi, en 2005, le parc locatif social représente 18% de l'offre globale, dont 8% loué par les *housing associations* (contre 2% en 1979) (Whitehead, 2007, p. 54). On assiste,

de manière concomitante, à un accroissement continu de l'accession à la propriété<sup>62</sup>, encouragée par la vente massive des logements municipaux (*Right To Buy*) et une série de mesures fiscales.

Le *Right To Buy* (RTB) constitue, avec le transfert du parc aux *housing associations*, une des mesures phares du processus de désengagement de l'État du secteur locatif social. Cette politique, qui a participé au succès électoral du parti conservateur aux élections générales de 1979, ouvre la voie à ce double processus de privatisation et de marchandisation des politiques du logement britanniques (Mullins et Murie, 2006, p. 42). Mise en place par la *Housing Act and Tenant's Rights* (1980), elle a fortement contribué au bouleversement de la structure du marché du logement britannique depuis les années 1980 (Malpass et Mullins et Murie, 2006). Le RTB permet à la fois aux classes populaires et aux classes moyennes inférieures, désireuses d'accéder à la propriété, de réaliser leur projet résidentiel. Il leur permet de se constituer un capital, et au gouvernement central et aux municipalités, d'augmenter leurs recettes. Le RTB offre la possibilité aux locataires du parc social municipal d'acquérir leur logement à un prix avantageux par rapport à celui pratiqué sur le marché libre, avec des facilités de paiement. Le montant de la réduction accordée par l'État dépend de l'ancienneté du locataire dans son logement et de la somme dépensée en loyers, elle augmente à mesure que le bail est ancien et le loyer élevé. Elle peut atteindre 50% du prix du marché, 70% à partir de 1986, mais ne peut dépasser un plafond fixé aujourd'hui à 25 000 livres sterling. Très vite, le *Right To Buy* connaît un succès fulgurant (79 400 logements publics vendus en 1981, 196 800 en 1982), il se maintient à ce niveau jusqu'en 1989 (181 400 logements cette année là), pour se tasser ensuite autour de 75 000 logements par an (Malpass, 2006). Ce sont, dans un premier temps, les logements les plus valorisés sur le marché et en particulier, les maisons qui ont été acquis dans ces conditions. De 1980 à 1997, ce sont plus de deux millions de logements qui ont été vendus à leurs locataires, soit 24,6% du parc immobilier public qui est ainsi privatisé (Le Goff, 2006, p. 92). L'application du droit d'achat par les gouvernements conservateurs se fonde avant tout sur une dimension idéologique,

---

<sup>62</sup> On observe un accroissement rapide, entre 1981 et 1991, de la part des propriétaires britanniques (passant de 56,6% à 66,3%) qui s'essouffle la décennie suivante, atteignant 70,8% en 2003, en raison de l'augmentation rapide des prix de l'immobilier à partir de cette période (Le Goff, 2006, p. 75). La part du parc locatif privé, secteur déjà mis à mal pendant les années 1970 par l'attrait pour la propriété, chute pendant les années 1980, pour atteindre 9,9% en 1986 (contre 18,9% en 1971), et stagne depuis à ce niveau. Le gouvernement central contribue fortement à sa réduction par sa déréglementation, entreprise par la *Housing Act* de 1988 (Mullins et Murie, 2006, p. 42-49). Quant au parc locatif social, il représentait 145 000 unités en 1975 et chute à 43 000 unités en 1994/95, puis à 21 000 unités en 2002/03 (Baker, 2004).

attribuant à la propriété une capacité à « responsabiliser » les ménages. Elle recouvre également une dimension politique, il s'agit pour les conservateurs de « lutter contre les puissantes collectivités territoriales souvent aux mains des travaillistes, en les destituant de leur droit de construire et de gérer les logements sociaux, levier électoral certain » (Le Goff, 2006, p. 93). Conscients de l'attachement des britanniques à ce dispositif, le *New Labour* le prolonge, tout en réduisant les avantages accordés et en limitant les conditions d'admissibilité, et élargit ce principe aux logements construits ou rénovés par des fonds publics, ou qui ont été transférés après 1997, par la mise en place en 2005 du *Right To Acquire*.

Le RTB est considéré par ses défenseurs, comme un instrument de diversification des modes d'occupation. Il peut effectivement jouer ce rôle dans certains contextes (Tunstall et Fenton, 2006). Néanmoins, de fortes disparités spatiales à différentes échelles ont été observées dans la répartition des ventes des logements sociaux, contribuant ainsi à renforcer les divisions socio-spatiales entre les territoires (Le Goff, 2006). Ce sont en grande partie les logements confortables, bien localisés et valorisés (majoritairement des maisons individuelles ou jumelées) qui ont été vendus, les autres conservant leur statut de logement locatif social. Le RTB peut aussi générer des coûts supplémentaires pour les collectivités locales dans la mesure où elles sont parfois amenées, dans le cadre des opérations de régénération urbaine, à racheter au prix fort les logements vendus à leurs locataires quelques années plus tôt, ou bien, à louer au prix du marché ces logements pour y loger des familles inscrites des listes d'attente. Ce dernier point révèle une des conséquences de l'application du RTB. Cette mesure a largement contribué, dans un contexte de désengagement de l'état dans le domaine du logement locatif social, à sa « *residualisation* » et à sa paupérisation (Malpass, 2004). La dégradation progressive du parc, la dépréciation qu'elle implique et sa vocation à accueillir les « recalés de la propriété » génèrent un processus de paupérisation de ce secteur, et accentuent la polarisation socio-spatiale de la société (Murie et Willmott, 1988). Le rapport de John Hill (2007), « *Ends and Means, The Future Roles of Social Housing in England* », dont la publication a eu un fort retentissement dans les champs politique et scientifique, souligne ce lien étroit entre la localisation du logement social et celle de la pauvreté :

« Aujourd'hui, la polarisation en termes de revenus entre les différents modes d'occupation doit aussi être appréhendée comme une polarisation entre les différents espaces urbains. Presque la moitié de l'ensemble des logements locatifs sociaux sont maintenant localisés dans les cinq quartiers les plus défavorisés, et cette concentration semble s'être accentuée depuis 1991 » (Hill, 2007, p. 4).

Le logement locatif social britannique, par sa nouvelle vocation résiduelle, joue donc essentiellement un rôle de filet de sécurité pour les ménages les plus défavorisés (Ghekiere, 2007). Le logement social municipal, qui n'est pas vendu dans le cadre du RTB, est en partie transféré aux *housing associations*. Ce transfert peut être partiel ou complet, et nécessite pour les opérations à grandes échelles, une approbation par vote des locataires. Il représente pour les municipalités qui n'ont plus de budgets conséquents pour produire et gérer le parc social, un moyen de se construire un capital. Depuis 1980, plus d'un tiers de ce parc a déjà été transféré (ODPM, 2004), et le gouvernement *néotravaille* poursuit ce mouvement, faisant des *housing associations* l'acteur central de la production et de la gestion de ce secteur en trente ans<sup>63</sup>.

Le rétrécissement des politiques d'attribution depuis le début des années 1990, accentué par l'*Housing Act* de 1996, renforce la priorité accordée au logement des ménages les plus pauvres. Ces procédures d'attribution sont encadrées au niveau national par plusieurs lois (*Housing Act*, 1996 ; *the Homelessness Order*, 2002), et sont localement appliquées par les services logement des municipalités. C'est à ces dernières qu'incombe la responsabilité d'appliquer le « droit au logement » (*Housing Homeless Persons Act*, 1977), en logeant les ménages les plus démunis et les sans-abri. L'évaluation administrative du besoin en logement est fondée sur un système de points et de quotas, intégrant la nature de la demande et une pluralité de critères (revenus, taille du ménage, conditions actuelles de logement), dont le revenu constitue l'élément central. Chaque dossier de candidature est évalué selon ces critères de priorité, et en fonction du nombre de points obtenus et de la situation du candidat, le dossier fait l'objet d'un classement dans une des trois listes d'attente (*Homelessness List*, *Transfert List*, *Waiting List*) qui composent le *Common Housing Register*. Le contingent de la municipalité comprend les logements vacants dont elle a encore la gestion, mais également, une partie de ceux gérés par les *housing associations* dont la proportion est déterminée par une convention signée entre chaque institution et la municipalité, avec un plancher de 50%. Les attributions des logements vacants dépendent du classement automatique établi par la liste d'attente. Cependant, elles restent le « produit de procédures et stratégies informelles que de politiques formelles » (Henderson et Karn, 1987 référencé dans Sala Pala, 2006, p. 103). Valérie Sala Pala met en lumière, dans son analyse des modes d'attribution des logements

---

<sup>63</sup> En 2001-2002, 65% des subventions allouées à la régénération urbaine sont versées aux *housing associations* qui produisent, en moyenne par an, 25 000 logements depuis 1995 (contre 12 780 en 1988). Cette croissance est corrélée à la chute de la production municipale qui est quasiment nulle depuis 2004 (Le Goff, 2006, p. 103).

sociaux à Birmingham, un « racisme institutionnel » qui se manifeste par un traitement différencié des dossiers de candidature en fonction du critère « ethnique » (Sala Pala, 2005). Par conséquent, des inégalités raciales dans la gestion du logement social persistent en dépit des politiques de *race equality*, basées sur le principe d'actions positives<sup>64</sup>. La prégnance de stéréotypes pénalise certains groupes « BAME », ceux jugés les « moins respectables », ont alors plus de difficultés à accéder au parc social (Le Goff, 2006). Et lorsqu'ils y ont accès, les bailleurs sociaux et les municipalités, guidés par des objectifs de réduction de la vacance et de remplissage des logements, tendent à leur attribuer le parc le plus déprécié, renforçant ainsi leur concentration dans les zones (Sala Pala, 2006). Alors qu'ils ne représentent que 8% de la population britannique en 2004, 12,5% d'entre eux habitent un logement locatif social. Ils y sont surreprésentés en raison du haut de niveau de pauvreté et de chômage, et de la plus grande proportion de grandes familles parmi ces populations, en particulier, des populations désignées comme « caribéennes », « pakistanaïses » et « bangladaïshes ».

Les procédures d'accès au logement locatif social intègrent, depuis les années 1990, deux notions clés du discours néolibéral, le « choix » et la « responsabilité » (Marsch et Murrie, 1998). Leur introduction répond à la logique de marchandisation, de « client-centrisme » (Sala Pala, 2006), prônée par les gouvernements successifs (Marsh, 2004), et s'inscrit dans le cadre discursif développé autour de la lutte contre l'exclusion sociale (Kintrea, 2007). Leur promotion se traduit par l'application, depuis 2002, du dispositif expérimental, le « *Choiced Based Lettings* » (ODPM, 2002b), dont l'objectif est de « concilier le choix et le besoin en logement » (ODPM, 2002a, p. 16). Ce dispositif, voué à remplacer le système de points, s'inscrit dans une nouvelle logique qui demande aux candidats d'être actifs, « responsables » dans leur recherche de logement. Chaque logement social vacant est publié par le bailleur social sur un site internet réservé à cet usage. Les ménages inscrits sur les listes d'attente ou de mutation du parc social peuvent y consulter l'annonce descriptive du logement, vérifier que celui-ci corresponde bien à leur situation personnelle, et déposer dans ce cas leur candidature. Les ménages qui n'ont pas accès à internet à domicile peuvent, en théorie, consulter les annonces et « faire leur choix » à partir des ordinateurs mis à disposition par les municipalités. C'est ensuite le principe du « premier arrivé, premier servi » qui

---

<sup>64</sup> Les actions positives se distinguent des politiques de discrimination positive dans la mesure où elles interdisent l'établissement de quotas réservés aux « minorités ethniques », mais favorisent leur recrutement dans les services de logement des municipalités et les organismes d'habitat social, afin de faciliter leur insertion sur le marché du travail, d'améliorer la gestion du logement et la communication avec celles-ci (Blanc, 1990, p. 40), et préconisent la traduction de certains documents et la formation du personnel sur le thème du *Race Equity*.

détermine l'attribution (Sala Pala, 2006, p. 6). Dans la pratique, le « *Choiced Based Lettings* » interroge sur sa capacité à véritablement concilier le choix et les besoins en logement, notamment dans les municipalités et les *housing associations* où la demande en logements sociaux est très forte comme à Londres. Il soulève également la question de la reproduction des inégalités sociales dans l'accès au logement dans la mesure où les ménages qui n'ont pas un accès aisé à internet et/ou qui ne maîtrisent pas la langue et les outils informatiques sont, dès lors, pénalisés par ce système.

Dans ce contexte, la promotion de la mixité résidentielle ne peut à ce jour s'appuyer uniquement sur le parc locatif social. Avec la publication du Livre Vert pour le logement (DETR, 2000), le gouvernement affiche sa volonté politique de réengager une action forte en faveur du logement par la relance de sa production et sa répartition sur le territoire en fonction des besoins locaux d'une part, et l'amélioration de sa qualité et de son accessibilité en termes de prix, d'autre part. Une politique de « rééquilibrage » prend forme par l'élaboration, en 2000, du *Planning Policy Guidance 3*, qui est modifié en 2005 pour intégrer les recommandations du rapport Baker (2004), puis remplacé, en 2006, par le *Planning Policy Statement 3*. En référence au discours de la « Renaissance urbaine », cette politique préconise la création de « *sustainable communities* », inclusives et mixtes dans toutes les zones », et réaffirme l'aide publique à l'accession à la propriété « pour tous ceux qui ne peuvent acquérir sur le marché libre, et particulièrement, pour les plus vulnérables ou dans le besoin » (DCLG, 2006, p. 2). Elle s'appuie sur la stratégie de « mixité du logement » – à la fois privé et « abordable », en location et en accession à la propriété dans toutes les gammes de prix – réalisée à partir de l'accord de la Section 106 (*Section 106 Agreement, S106*)<sup>65</sup>. Elle impose à tous nouveaux programmes de construction privés de plus de quinze logements, de produire un certain pourcentage de logements « abordables » sur site ou, dans certaines circonstances, hors site. Les municipalités ont la responsabilité de déterminer ce pourcentage en fonction des besoins locaux évalués dans les *Local Development Documents*<sup>66</sup>, des objectifs régionaux définis dans les *Regional Spatial Strategies*, et de la viabilité économique du programme.

---

<sup>65</sup> Le *New Labour* modifie en 2003 l'accord de la Section 106, institué par la *Town and Country Planning Act* (1990) afin de faciliter son application par les collectivités territoriales.

<sup>66</sup> Pour définir les objectifs en matière de « mixité du logement », les municipalités doivent prendre en considération le niveau de la demande en logement des ménages dans le secteur privé et « abordable », un profil des différents types de ménages qui souhaitent accéder au marché libre (proportion des familles avec le nombre d'enfants, des ménages d'une personne ou en couple et des personnes âgées), et la taille et le type de logements « abordables » qu'il est nécessaire de produire pour répondre à ces besoins.



Cette politique s'accompagne d'une restriction de la définition du logement « abordable »<sup>67</sup> qui exclut, depuis 2006, l'achat des logements privés bon marché (*Low Cost Market Housing*), lorsque ceux-ci sont vendus par des bailleurs sociaux. Pour peser dans les négociations avec les promoteurs et convaincre les plus récalcitrants, elles peuvent utiliser leur compétence en matière de délivrance du permis de construire pour suspendre la demande de permis de construire tant qu'un accord sur le pourcentage et le type de logements « abordables » à produire n'est pas scellé. Dans certaines conditions, lorsque les promoteurs sont dans l'incapacité d'en introduire dans la programmation, il leur est demandé de verser une contribution financière allouée au budget du logement ou à d'autres domaines identifiés comme prioritaires (éducation, transport, santé, etc.). L'objectif quantitatif de production globale est fixé par le gouvernement à 240 000 logements par an d'ici 2016, tous modes confondus, dont 30% de logements « abordables », mais sa réalisation semble compromise par la crise financière et le plan de rigueur budgétaire. Entre 2007 et 2009, 230 000 logements ont été construits, dont 40 000 logements « abordables » (60% d'entre eux en locatif social). En 2004-2005, 46% de l'ensemble des logements « abordables » subventionnés par le secteur public ont été ainsi réalisés dans des programmes « mixtes », localisés dans tous types d'espaces, et pas seulement dans les quartiers en régénération (DCLG, 2006). Toutefois, la proportion de logements « abordables » étant définie localement, des variations parfois considérables s'observent dans l'application de ce dispositif, et globalement, les objectifs ne sont pas atteints en raison de la complexité du système, de la conjoncture du marché privé, de l'engagement variable des acteurs locaux et de leur capacité de négociation avec les promoteurs. De nombreux accords S106 se concluent sur une compensation financière utilisée pour financer d'autres secteurs que le logement (infrastructures locales, écoles, santé, transport, etc.), limitant par conséquent, l'impact de cette politique (Whitehead et *al.*, 2010).

## **1.2.2 Le choix de l'accession sociale à la propriété**

### **France : Vers la promotion de l'accession sociale à la propriété**

L'accession à la propriété représente en France, comme dans de nombreux autres pays, un symbole de réussite sociale auquel aspire une large partie de la population. Depuis la réforme Barre (1977), les différents gouvernements successifs ont tous encouragé le

---

<sup>67</sup> Pour être considéré comme « abordable », le logement programmé doit donc répondre aux critères établis par le Ministère.

développement de l'accèsion à la propriété au nom du « parcours résidentiel ascendant », dont la propriété constituerait l'aboutissement logique (Driant, 2009). Elle aurait également comme avantage d'assurer une sécurité financière pour les ménages de plus en plus effrayés par les risques de précarité sociale<sup>68</sup>, de fluidifier la mobilité dans le parc social, grippée par la hausse quasi continue des prix de l'immobilier et du foncier, ainsi qu'une stabilité résidentielle dont la principale vertu serait la responsabilisation des ménages à leur environnement résidentiel. C'est en partie sur ce dernier argument que s'appuie l'actuel Président de la République pour légitimer un renforcement des politiques de soutien à l'accèsion à la propriété. Selon lui, « la propriété, c'est la garantie d'un bon entretien des parties communes d'un immeuble. C'est la garantie du civisme, des relations de voisinage pacifiées, d'occupants responsabilisés. C'est même la garantie d'une réelle mixité »<sup>69</sup>. Il légitime, à partir de cet argument, une réorientation de l'engagement de l'État vers l'accèsion sociale à la propriété, dont un des avantages serait son coût inférieur à celui du parc locatif, et la vente des logements sociaux à leurs occupants. Ce postulat, qui est loin d'être nouveau dans les politiques du logement, n'est évidemment pas exempt d'idéologie inspirée des idées néolibérales. Il légitime de la même façon les politiques du logement anglaises depuis les années 1980.

Dans une perspective de promotion des « parcours résidentiels positifs » et de mixité sociale, l'accèsion sociale à la propriété constitue donc un segment clé du logement aidé. Elle est notamment mobilisée dans l'élaboration des programmes de logements « mixtes », pour diversifier les modes d'occupation et donc, selon la logique dominante dans les politiques urbaines, les catégories sociales dans les quartiers en rénovation urbaine (PNRU, 2003 et loi MOLLE, 2009<sup>70</sup>). Elle repose principalement sur deux types principaux types de dispositifs. Le premier est l'octroi d'un crédit à taux préférentiels, le prêt à taux zéro plus

---

<sup>68</sup> Un sondage réalisé par BVA durant l'hiver 2009-2010 révèle que plus de la moitié des français, et 64% des ouvriers, ont peur d'être un jour sans domicile fixe. Source : l'Expansion, mai 2010.

<sup>69</sup> Extrait du discours de Nicolas Sarkozy, 11 décembre 2007 à Vandœuvre-Lès-Nancy sur le thème du logement, disponible à cette adresse internet le 9 septembre 2008 : <http://www.elysee.fr/president/lesdossiers/ville/logement/plan-logement/deplacement-a-vandoeuvre-les-nancy-sur-le-theme-du-logement/deplacement-a-vandoeuvre-sur-le-theme-du-logement.1883.html>.

<sup>70</sup> La loi de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » (2009), dite loi « MOLLE », encourage par différents dispositifs l'effort de construction de nouveaux logements sociaux. Elle propose notamment une rénovation du 1% logement pour concentrer les ressources sur le développement locatif, la rénovation urbaine et l'accèsion sociale à la propriété.

(PTZ+)<sup>71</sup>, destiné à la primo-accession d'une résidence principale. Il remplace, en 2011, le prêt à taux zéro, le « Pass Foncier du 1% logement » et le crédit d'impôts sur les intérêts d'emprunt. L'ouverture de ces trois derniers dispositifs était soumise à un plafond de ressources fixé en fonction de la taille du ménage et de la zone géographique. Ils s'adressaient principalement aux franges inférieures des classes moyennes et aux classes populaires solvables, les ménages plus modestes en étaient exclus en raison des risques de surendettement. Le prêt à taux zéro a connu, dans ses premières années, un certain succès, mais les effets conjugués de la hausse des prix et de la crise économique ont freiné son développement<sup>72</sup>. L'évolution de ces aides, avec la mise en application du PTZ+, marque une véritable volonté d'accentuer l'effort public sur l'accession à la propriété. L'État espère, par l'application de ce nouveau dispositif, augmenter le nombre d'accédants de 220 000 à 380 000 par an, et pour ce faire, il assouplit les conditions de son accès en supprimant les plafonds de ressources. Les années à venir nous diront si le PTZ+ ne se réduira pas une opération de communication, comme ce fût déjà le cas en 2006, avec la tentative avortée de la « maison à 100 000 euros », mais deviendra un véritable développement de l'accession à la propriété, et dans ce cas, s'il profitera réellement aux franges de la population française écartées de l'accession à la propriété par le marché privé au profit de ménages plus aisés. Cette question se pose dès à présent avec force puisque, d'après le rapport du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre (2011), la moitié des PTZ+ accordés en 2011 est destinée à soutenir le projet d'accession de ménages situés dans les 20% les plus riches de la population française. Cette réorientation vers des ménages plus aisés – ou devrait-on dire, les ménages les plus aisés – de l'aide à l'accession est inquiétante car, au delà de refléter une altération de l'objectif initial de ce dispositif et de soulever, plus globalement, des interrogations quant à la mission de l'État Providence. Elle contribuerait, si cette tendance se confirme, à renforcer les inégalités déjà criantes dans l'accès à la propriété.

La vente des logements à leurs occupants représente le deuxième type de dispositifs d'accession sociale à la propriété. Peu développée depuis sa création dans les années 1980 (en moyenne 4 000 logements par an), elle est réaffirmée, en 2007, par la signature d'une convention entre le ministère du logement et l'Union sociale pour l'habitat qui préconise la

---

<sup>71</sup> Le prêt à aux zéro plus se substitue en 2011 au Prêt à taux zéro. Ce dernier avait remplacé en 1995 le prêt à l'accession à la propriété (PAP), mis en place par la réforme de 1977. Le PTZ plus cible des ménages aux ressources plus larges que les dispositifs précédents puisqu'il ne comprend plus de plafonnement de ressources.

<sup>72</sup> De 1995 à 2000, il concernait environ 120 000 ménages par an pour chuter, en 2004, à 75 000 ménages. Grâce à l'ouverture à l'ancien en 2005, il dépasse les 200 000 ménages (Driant, 2009, p. 73).

vente d'au moins 40 000 logements par an. L'application de cette politique, appelée depuis 2009, prêt social de location-accession, divise les acteurs du logement social. Si certains y voient une opportunité de « responsabiliser » les locataires et de constituer un apport en fonds propres pour la production de nouveaux logements sociaux, d'autres se réfèrent à l'expérience britannique et s'inquiètent des difficultés en termes de gestion que peut produire, dans un même immeuble, l'existence d'une copropriété avec des logements en locatif social. Certaines grandes agglomérations comme Paris, restreignent autant que possible ces ventes afin de ne pas accentuer une tension déjà très forte, depuis une dizaine d'années, sur le parc locatif social. Enfin, pour renforcer l'action publique en direction de la propriété, le gouvernement met en place, en 2009, un système de suppléments de loyers de solidarité dans le parc locatif social, encadré dans la loi MOLLE, pour inciter les classes moyennes du parc social à effectuer une mobilité du locatif social vers l'accession à la propriété. Cette orientation politique n'est pas sans soulever certaines interrogations sur ses effets potentiels. Elle pourrait en effet contribuer à accélérer les processus de paupérisation et de spécialisation du parc locatif, et entre par conséquent, en complète contradiction avec le principe de mixité sociale, pourtant posé comme un principe fondamental du logement locatif social français.

### **Grande-Bretagne : l'hégémonie de la propriété**

La Grande-Bretagne est devenue un pays de propriétaires car les gouvernements successifs ont délibérément fait ce choix de la propriété. C'est en ce sens que la situation britannique constitue, pour le cas français, un exemple tout à fait éclairant. Après vingt années de politiques néolibérales qui ont débouché sur une *“residualisation”* du parc locatif social au profit du développement de l'accession à la propriété, l'arrivée du *New Labour* au pouvoir ne s'est pas traduite par un bouleversement des orientations prises par les gouvernements conservateurs en matière de politique du logement. Il n'a pas renoué avec les traditions du *Labour*, plutôt enclines à l'interventionnisme de l'État dans ce domaine, mais a poursuivi ses efforts sur l'accession à la propriété au plus grand nombre. Dans un pays où près de 71% des ménages sont propriétaires, elle est une aspiration largement partagée. Elle représente le point de départ du parcours résidentiel des britanniques alors qu'en France, elle est plutôt un objectif à atteindre, surtout pour les ménages des classes populaires et moyennes inférieures. Outre-manche, l'accession à la propriété intervient très tôt dans la trajectoire résidentielle, l'objectif visé par les ménages est de monter progressivement dans l'échelle des biens par une succession d'acquisitions-ventes. En 2005, la proportion des britanniques ayant un prêt

immobilier est de 40%, et 50% des moins de 30 ans sont déjà propriétaires<sup>73</sup>. Seulement, dans un contexte d'augmentation continue des prix de l'immobilier et de précarisation de la vie professionnelle, le projet d'accession devient de plus en plus difficile à réaliser. C'est pourquoi les pouvoirs publics centraux proposent une multitude de dispositifs d'accession à un logement « abordable », dont nous ne présenterons ici que les principaux. Le soutien à l'accession à la propriété s'inscrit donc très clairement dans une perspective de promotion du « parcours résidentiel ascendant », destinée aux classes populaires et moyennes inférieures. Il s'agit à la fois de libérer des logements locatifs sociaux pour les attribuer aux plus démunis, de permettre aux ménages d'accéder à la première étape dans l'échelle des biens en se constituant ainsi un capital, d'offrir plus de « choix » aux ménages, et de les « responsabiliser » par l'accès au statut de propriétaire. La mobilité résidentielle des ménages est entendue à la fois de façon active (par le déménagement dans un nouveau logement), mais également de façon passive (par le biais du RTB ou RTA par exemple).

En Grande-Bretagne, l'accession sociale à la propriété est principalement promue par le dispositif de la propriété partagée (*Shared Ownership*), encadré par la *Homes and Communities Agency* (HCA) et aux prêts subventionnés qui y sont attachés. Son fonctionnement repose sur un système d'acquisition progressive de parts de propriété. L'accédant se porte à l'origine acquéreur de parts de propriété (entre 25% et 75%), et loue le reste des parts à la *housing association* qui en est propriétaire. Il acquiert ainsi une part de la valeur de son logement, souvent par le biais d'un prêt privé, parfois aidé, et s'acquitte en même temps d'un loyer subventionné pour les parts restantes non acquises. Le propriétaire/locataire doit, par contre, assumer toutes les responsabilités d'un propriétaire à part entière, comme l'entretien du logement. L'objectif est qu'à terme, il acquiert jusqu'à 100% du logement par paliers. Aucune échéance n'est fixée pour achever l'acquisition et il bénéficie grâce à son bail à long terme, d'un droit de maintien dans les lieux (Bramley et Dunmore, 1996). Le bénéfice financier généré par la propriété partagée pour le bailleur social doit être réinvesti dans la production aidée. Dans les faits, l'acquisition complète reste marginale, tout particulièrement dans les zones chères comme à Londres. Les accédants, qui doivent acheter les parts restantes aux prix du marché, n'y parviennent pas en raison de la flambée des prix du marché libre dans ces zones depuis les années 1990.

---

<sup>73</sup> Cf. ANIL, les accédants à la propriété bousculés par la crise en Europe et en Amérique du Nord, 2009, disponible au 20 août 2009 sur [www.anil.org](http://www.anil.org).

Le *HomeBuy*, dispositif central de la propriété partagée, se décompose en trois différents produits. Le *Social HomeBuy*, actuellement en phase d'expérimentation, est destiné exclusivement aux locataires du parc locatif social et aux demandeurs inscrits sur les listes d'attente, et permet à ceux-ci d'acquérir progressivement un logement proposé par un bailleur social. Il peut aider ceux qui n'ont pas accès au RTB ou RTA à réaliser leur projet d'acquisition. Le *NewBuild HomeBuy* offre l'opportunité à tous ménages, sous conditions de ressources, d'accéder à un logement neuf construit par un organisme social. L'*Open HomeBuy* propose à des ménages désireux d'acquérir un logement sur le marché privé. Il repose sur l'initiative personnelle, le ménage peut choisir son logement sur le marché libre, sous réserve que son prix soit inférieur à un plafond fixé par le gouvernement, il s'adresse à une *housing association* pour qu'elle assure le portage de la part non acquise. Chacun de ces produits est soumis à des conditions d'éligibilité qui ciblent des profils socio-économiques différents. Le *Social HomeBuy* cible une population plus modeste que les deux autres produits, considérés comme du logement intermédiaire<sup>74</sup>. Subventionnée par le gouvernement central *via* la HCA et par les collectivités locales, elle est contingentée au niveau de chaque organisme social. Globalement, ce dispositif est très apprécié des ménages qui en bénéficient, et remplit sa fonction d'aide à la demande puisqu'à peine 8 % des bénéficiaires en 2009, auraient pu acquérir sans ce dispositif (ANIL, 2009).

Si l'accès à ces dispositifs est ouvert à tous sous conditions de revenus, une priorité est accordée à certaines catégories professionnelles, regroupées sous le terme de *key workers*. Le Livre Vert sur le logement, *Quality and Choice: A Decent Home for all* (DETR, 2000), érige le logement des *key workers* comme une des grandes priorités de la politique du logement du gouvernement *néotravailliste*, et y consacre une enveloppe budgétaire spécifique. La question du logement des salariés se pose avec acuité dans les grandes agglomérations britanniques comme à Londres. Elle représente un véritable problème pour recruter du personnel dans les secteurs clés, indispensables au bon fonctionnement d'une ville. À cet enjeu économique s'ajoute un enjeu social. Loger les *key workers* constitue en effet, selon la rhétorique politique, un élément de l'action publique associé à la promotion de la mixité résidentielle. La conceptualisation par le gouvernement britannique de la catégorie *key worker* révèle selon le géographe britannique, Mike Rako, « des interprétations particulières de ce qui contribue à la compétitivité d'un lieu, dans lequel leur présence est jugée nécessaire pour la « durabilité »

---

<sup>74</sup> Le plafond maximum pour accéder au logement « abordable » est fixé à 60 000 livres sterling annuelles.

(*Sustainability*) socio-économique d'une région et pour les relations entre les modes de production et la consommation sociale »<sup>75</sup> (Rako, 2007, p. 738). Il note que les initiatives spécifiques en matière de logement en direction de certaines catégories professionnelles n'est pas fondamentalement nouveau, le *Distribution of Industry Act* de 1945 proposait de loger les travailleurs migrants venus en agglomération urbaine pourvoir les nombreux emplois disponibles dans le secteur de l'industrie. Mais ce dispositif a été balayé dans les années 1980 par les réformes impulsées par Margaret Thatcher. Le retour dans les discours et les politiques sociales territorialisées de ce type de programmes s'opère dans un contexte économique et social bien différent de celui de l'après-guerre, marqué par un ralentissement de l'activité économique et une croissance des inégalités sociales, et il s'inscrit clairement dans une toute autre perspective, celle de la « compétitivité » et de la « durabilité » des villes (Raco, 2008).

C'est dans cette perspective qu'est mis en place le programme *Key Worker Living* (KWL), qui se substitue depuis 2004, au *Starter Home Initiative* (2000-2004). Il a pour vocation d'aider les *key workers* à se loger dans les trois zones les plus inaccessibles du pays en termes de prix, le Grand Londres, les régions du sud-est et de l'est de l'Angleterre. Les salariés éligibles à ce programme sont les employés de la *National Health System* (excepté les médecins et les dentistes), les enseignants, les infirmières scolaires, les forces de police et militaires, les salariés du milieu carcéral et agents de probation, les travailleurs sociaux, certains employés municipaux et attachés aux services gouvernementaux ou aux agences publiques, les acteurs urbains travaillant dans les collectivités locales, et les sapeurs-pompiers., dont les revenus annuels sont inférieurs à 60 000 livres sterling. Avec un budget de 250 millions de livres sterling, le *Starter Home Initiative* a aidé 10 200 *key workers* à accéder à la propriété entre 2002 et 2004. Depuis 2005, ce sont environ 7 500 *key workers* qui bénéficient de ce programme tous les ans (Raco, 2008). Nous reviendrons sur l'application de ce programme dans le contexte londonien dans la deuxième partie de cette thèse.

La mixité sociale comme élément d'action publique est donc mobilisée, dans le cas britannique, à travers l'objectif de promotion des « *mixed communities* », dont la « mixité du logement » constitue un des principaux instruments. Cette diversification renvoie à la taille, au type, mais surtout au mode d'occupation, considéré comme un indicateur pertinent de la position des ménages dans le secteur du logement, et plus généralement dans la société. Ce

---

<sup>75</sup> “The conceptualisation of the key worker draws on particular interpretations about what it is that makes a place competitive, whose presence is necessary for the socio-economic sustainability of a region, and the relationships between modes of production and social consumption” (Rako, 2007, p. 738).

lien, également présent en France, semble beaucoup plus structurant dans les représentations collectives outre-manche, en raison de la primauté de la propriété et du lien existant entre le mode d'occupation et le revenu. Pourtant, il comporte des limites analytiques. Des disparités internes à chaque mode d'occupation, plus ou moins marquées selon le mode, s'observent (Mullins et Murie, 2006). De plus, le mode d'occupation d'un logement peut évoluer dans le temps, ce qui représente une entorse au critère de « durabilité » attaché, dans la rhétorique politique, aux « *mixed communities* ». Par ailleurs, dans un rapport d'évaluation des actions politiques basées sur le principe des « *mixed communities* » (DCLG, 2009), un flou subsiste dans les modalités d'application de ces politiques. Les objectifs en termes de proportion des différents modes d'occupation et plus particulièrement, dans le logement « abordable » étant laissés à l'appréciation de chaque collectivité territoriale, de fortes divergences existent dans sa mise en application.

En France comme en Grande-Bretagne, la mixité sociale constitue bien une catégorie centrale de l'action publique dans une perspective de lutte contre l'exclusion sociale et de sa traduction spatiale. D'une intervention spécifique sur les quartiers d'habitat social, qui préconisait avant tout la réhabilitation du bâti existant et du tissu urbain, l'action publique territorialisée devient plus globale et se radicalise, en France, par de vastes opérations de démolition-construction. On note que, dans les deux pays, l'approche privilégiée par l'action publique en matière de gestion sociale des populations repose, en grande partie, sur une entrée par le territoire, en intervenant massivement sur l'urbanisme et l'habitat subventionné, au détriment des politiques sur les populations dans les champs sociaux et économiques, alors que le contexte économique actuel exigerait un renforcement des politiques sociales. Mais ce n'est pas la voie engagée dans les deux pays. Rob Atkinson souligne, qu'en Grande-Bretagne :

« Même si la lutte contre l'exclusion sociale (urbaine) et la promotion de la cohésion sociale et de la solidarité ont une place privilégiée dans les discours, ces objectifs sont dans la réalité fortement soumis à des politiques économiques néolibérales. En outre, dans le contexte d'un marché unique et d'une concurrence mondiale croissante, une réduction des coûts de la protection sociale et la création d'un marché du travail plus « flexible » semble être une nécessité de plus en plus partagée » (Atkinson, 2000, p. 1039).

Et le contexte économique et financier actuel semble renforcer ce choix politique. En réponse à l'attaque des marchés financiers contre l'euro, les gouvernements français et britannique annoncent, durant l'année 2010, un gel des dépenses publiques visant principalement les aides économiques, les aides à l'emploi et les aides sociales, dans un contexte économique où ces



domaines d'intervention devraient, au contraire, être davantage soutenus en raison de la crise financière mondiale et de ses conséquences en termes de chômage et de précarité sur les populations. Ainsi, les politiques sociales se focalisent davantage sur l'inscription spatiale des de la pauvreté et de la précarisation sociale que sur leurs véritables causes. Dans ce cadre, la promotion de la mixité sociale par l'habitat est invoquée comme étant une solution satisfaisante pour répondre aux problèmes sociaux et économiques, ce qui contraste fortement avec le scepticisme des chercheurs en sciences sociales sur la capacité intégratrice de la mixité.

## **2. La mixité sociale : un idéal impossible à atteindre ?**

### **2.1 Regards critiques sur la mixité sociale**

Des deux côtés de la Manche, des travaux montrent le flou de la notion de mixité sociale et ses ambiguïtés. Elle est en effet « engagée dans des registres discursifs différents » (Genestier, 2010, p. 21), renvoie à plusieurs acceptions, et comprend une forte dimension idéologique. Nous proposons à présent de revenir sur ces discussions par une synthèse de travaux français et britanniques, et plus largement internationaux, pour l'interroger et mettre en lumière les limites inhérentes à son utilisation en tant que catégorie de l'action publique, et montrer les raisons pour lesquelles elle ne peut constituer une catégorie d'analyse.

#### **2.1.1 Une catégorie d'action publique peu opérationnelle**

##### **Mixité sociale et mixité fonctionnelle**

La mixité comporte deux dimensions souvent liées, une dimension spatiale appelée mixité urbaine ou fonctionnelle, et une dimension sociale dite mixité sociale. La mixité urbaine qualifie le regroupement sur un territoire d'une variété d'activités urbaines comprenant généralement les activités économiques, les transports, les différents types d'habitat, les équipements, ainsi que les services publics et privés. Cet aspect de la mixité est particulièrement présent dans le champ de l'urbanisme puisqu'elle correspond à un objectif de planification considéré comme essentiel pour garantir un environnement urbain de qualité, un environnement « durable », ou « *sustainable community* » selon l'expression britannique. En France, les leçons tirées de l'expérience des grands ensembles ont montré les limites de

l'urbanisme fonctionnel. Depuis, la notion de mixité urbaine fait partie intégrante des discours sur la ville, elle oriente la réalisation des nouveaux projets urbains et est un des grands axes des politiques urbaines françaises, mais aussi britanniques<sup>76</sup>. Mixité urbaine et mixité sociale entretiennent dans bien des cas un lien étroit, l'une impliquant l'autre car « les deux aspects sont souvent associés dans l'idée générique de la ville intégratrice » (Bacqué, 2002, p. 298). Par la capacité de certains commerces et équipements, ou espaces publics à attirer des populations diverses, la mixité urbaine accompagne et complète, dans la rhétorique politique, la mixité résidentielle. C'est d'ailleurs sur cet aspect que repose le volet économique des politiques de renouvellement urbain. Il s'agit de soutenir l'implantation d'activités économiques variées et surtout, différentes de celles déjà très présentes dans le quartier, pour d'une part, y faire venir de nouvelles populations, et d'autre part, favoriser le recrutement des populations locales dans ces nouvelles activités. La dimension sociale de la mixité renvoie au mélange d'individus ou de groupes sociaux hétérogènes sur un même espace – qui peut tout aussi bien être l'agglomération, la ville, le quartier, l'immeuble, la rue, mais également un équipement public ou privé (Bacqué, 2002) et reste, de manière générale, profondément liée à la question de l'habitat. Elle est presque toujours présentée comme l'exact opposé de la ségrégation, car elle désigne, elle aussi, un état ou un processus, la plupart du temps, les deux à la fois, sans qu'une distinction ne soit clairement formulée entre ces deux usages. Néanmoins, à la différence de la ségrégation, elle ne peut être mesurée.

### **La ou les mixités sociales ?**

En France, en Grande-Bretagne, et dans d'autres pays occidentaux comme le Canada, les Pays-Bas ou la Belgique, la mixité sociale est essentiellement promue par la diversification des modes d'occupation dans le principal but d'opérer une diversification des niveaux de ressources économiques des ménages. Mais c'est loin d'être le seul critère engagé. D'autres indicateurs imbriqués, tels que la composition familiale (et notamment le nombre d'enfants), l'âge, l'activité professionnelle, le niveau d'instruction, l'origine ethnique, le critère racial, la pratique religieuse et la nationalité, sont également formulés, à des niveaux variables dans la rhétorique politique, jusqu'à être parfois euphémisés (Cole et Goodchild, 2001 ; Bacqué et Fol, 2005 ; Ballergeau et al, 2005 ; Berube, 2005 ; Tunstall et Fenton, 2006). Ainsi, le mode d'occupation peut être considéré comme un « *proxy* » (mandataire) au revenu,

---

<sup>76</sup> Elle est en effet un des objectifs centraux de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (2000), de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la cohésion sociale (2003), et en Grande-Bretagne, de la stratégie de « Renaissance urbaine ».

et le revenu est lui-même utilisé comme un « *proxy* » à d'autres caractéristiques des ménages et des individus, et à des attitudes ou modes de vie qui y sont associées (Tunstall et Fenton, 2006, p. 8). En Grande-Bretagne, les « *mixed communities* », dont la réalisation se fonde sur une mixité à la fois fonctionnelle et sociale, font l'objet de multiples définitions. De manière générale, cette notion fait référence à un modèle urbain attractif et bien desservi qui comprend un mélange bien intégré de logements décents de différents types et modes d'occupation pouvant accueillir une variété de ménages en termes de taille, d'âge et de revenus et d'appartenance « ethnique », afin de susciter un sentiment de fierté local et d'encourager sa cohésion (ODPM, 2003 ; DCLG, 2010). Cette définition laisse place, par son caractère large et évasif, à une variété des niveaux d'interprétation chez les différents acteurs impliqués dans cette politique, ce qui brouille considérablement la lisibilité de l'action publique (Berube, 2005). Dans le contexte français, aucune définition d'un espace urbain considéré comme « mixte » n'est proposée dans les politiques urbaines. Toutefois, on retrouve, dans la rhétorique politique, cette forte articulation entre les modes d'occupation et les ressources économiques, ainsi que les autres critères précédemment cités, sans qu'ils ne soient nécessairement explicités. Parmi eux, la composition familiale, l'âge, l'activité professionnelle, les revenus et la nationalité figurent sur les dossiers de candidature au logement social, et sont donc connus des différents acteurs chargés d'étudier, de « catégoriser » et de traiter les candidatures. Seule la dimension « raciale » est formellement écartée des procédures de sélection, étant considérée comme une entorse au modèle républicain français. Dans les faits, ce critère n'est pour autant pas absent et l'exemple des grands logements est sur ce point éloquent puisqu'ils servent bien souvent de « *proxy* » aux familles migrantes.

La mixité sociale renvoie donc, dans les deux contextes, à une combinaison de plusieurs critères, dont tous ne sont pas – ou peu – explicités, ce qui complexifie, de fait, son appréciation. Chacun attribuant une signification particulière à la mixité sociale, il la mobilise pour estimer le niveau de mixité d'un espace résidentiel et, lorsqu'un déséquilibre est identifié, pour intervenir afin de le rectifier. Cependant, plusieurs obstacles limitent sa capacité opérationnelle. Premièrement, le flou autour des indicateurs utilisés pour l'évaluer ne permet pas de saisir qui « doit » être mélangé avec qui. Deuxièmement, se pose la question de l'échelle d'intervention à laquelle elle doit être promue. Plusieurs échelons sont évoqués dans ce type de politiques, allant de la cage d'escalier, voire du palier pour l'échelle la plus micro, à l'agglomération. Si le quartier représente un échelon particulièrement privilégié dans les

politiques publiques, ces différentes échelles sont appréhendées de manière très variable dans la pratique, en fonction des contextes urbains, politiques et sociologiques locaux. Et même si les critères et les échelles d'intervention étaient explicitement désignés, la promotion de la mixité sociale contient un troisième obstacle qui ne peut être dépassé, il s'agit de la question du seuil. Comme le soulignent Renaud Epstein et Thomas Kirszbaum, « apprécier la mixité sociale – ou son absence – sur un territoire donné suppose en outre de déterminer un seuil dont la définition est plus normative que scientifique » (Epstein et Kirszbaum, 2003, p. 2). Il paraît en effet impossible de déterminer à partir de quel seuil un espace peut-il être considéré comme « mixte », de mesurer le bon niveau d' « équilibre social ». Par conséquent, la mixité sociale est intrinsèquement liée à des catégories de jugement. L'introduction de l'objectif de mixité sociale dans les politiques d'attribution en constitue un exemple édifiant. L'ambivalence de la mixité sociale permet alors à chacun de définir lui-même les critères de l'« équilibre social » qui orientent les ajustements « sociaux » en matière d'attribution :

« Plus que jamais, les processus de peuplement et de mobilité au sein des immeubles locatifs sociaux engagent donc des catégories de jugement sur les personnes, sur les formes de cohabitation, sur les voisinages indésirables, etc. Ces catégories de jugement portent en particulier sur les formes d'homogénéité ou au contraire de mixité qu'il convient de promouvoir dans tel ou tel contexte résidentiel particulier, en fonction des contraintes de toute nature qui s'imposent aux acteurs de l'institution » (Grafmeyer, 1994, p. 108).

Les travaux menés sur la mixité sociale telle qu'elle est mobilisée dans les politiques urbaines en France, en Grande-Bretagne, et dans d'autres pays occidentaux, s'accordent à souligner son caractère ambigu et polysémique (Cole et Goodchild, 2001 ; Ballergeau et *al.*, 2005). Son utilisation récurrente, loin de participer à son éclaircissement, lui confère un « caractère mythique et incantatoire » (Bacqué et Fol, 2001, p. 57). L'ambivalence et la polysémie de ce terme en font donc une notion et non un concept scientifique, un idéal à atteindre plus qu'une réalité objective.

## **2.1.2 De l'idéal urbain à la norme politique**

### **Image de la ville équilibrée**

Toutes ces imprécisions sont donc à l'origine de l'impossible définition de la mixité sociale. Pour autant, cette notion nébuleuse devient, en une vingtaine d'années, une composante centrale du processus d'intégration de l'individu à la société – notamment des populations migrantes à la société d'accueil – et ceci pourtant, dans des contextes sociopolitiques très différents (Bacqué, 2003 ; Bacqué et Fol, 2005 ; Ballergeau et *al.*, 2005 ;

Germain *et al*, 2010). En France, le modèle d'intégration républicain renvoie à une « conception nationale de la citoyenneté qui unit formellement tous les individus autour d'une nation, d'une langue, d'un État, d'un ensemble de droits, indépendamment de leurs différences sociales, religieuses, ethno-raciales ou territoriales » (Lagrange et Oberti, 2006, p. 19). La construction citoyenne s'appuie sur la prédominance de la société, condition de son unité, et rejette vers la sphère privée toute forme de particularismes. Selon cette logique, toute spécialisation sociale du territoire, lorsqu'elle concerne plus particulièrement des populations pauvres et/ou des minorités visibles, représenterait une forme de pathologie et une menace pour la cohésion sociale. Les regroupements « communautaires », volontairement constitués ou non, paraissent suspicieux et facilement – parfois abusivement – observés sous l'angle de la « dérive communautaire » (Epstein et Kirszbaum, 2003, p. 10). C'est par exemple ce que révèlent les crispations autour de la pratique du culte musulman dans certaines rues de Paris. Cette forme d'occupation de l'espace est perçue comme une remise en cause la neutralité religieuse de l'espace public et donc, du principe de laïcité. En Grande-Bretagne, le modèle d'intégration est basé sur le principe du multiculturalisme et est, en ce sens, résolument anti-assimilationniste. Il reconnaît l'existence des dimensions identitaires particulières à chaque « communauté » telles que les dimensions ethnique, religieuse et linguistique, et l'expression des particularismes n'est pas considérée comme une entrave à l'intégration des populations migrantes à la société britannique, loin s'en faut. Elle représente l'une des ressources sur lesquelles ces populations peuvent s'appuyer pour s'intégrer et participer à la société. Les politiques sociales territorialisées d'outre-manche adoptent, de ce fait, une approche communautaire dans une perspective d'*empowerment* (Le Goff, 2006). Cependant, comme en France, l'entre-soi social et spatial des « minorités ethniques », par sa logique de fermeture aux autres « communautés », est alors appréhendé comme un élément pathogène, néfaste pour ces populations, et plus globalement pour la société. Comme le note William Le Goff dans son étude sur la gestion « ethnique » des logements sociaux à Leicester et Bradford, « pour être parée de vertus intégratrices, la *community cohesion* doit être inclusive et non exclusive, c'est-à-dire tournée vers les échanges interculturels et les normes de vie britanniques. Or il est postulé que le manque d'intégration est avant tout culturel : les populations originaires du sous-continent indien, et en particulier les Musulmans, sont ainsi stigmatisées » (Le Goff, 2006, p. 367). La crainte de la ghettoïsation anime également l'action publique, et ceci avec d'autant plus d'acuité que le pays est confronté à une menace forte du terrorisme islamique depuis le début des années 2000. Les attentats de Londres d'août 2005 ont profondément modifié la perception jusqu'alors relativement positive du multiculturalisme britannique. Ils

ont été interprétés par les conservateurs comme une conséquence d'un modèle d'intégration qui aurait failli, les auteurs de ces attentats étant des britanniques issus des groupes « BAME », considérés comme bien intégrés dans la société. Dans un contexte politique marqué par une montée des mouvements d'extrême droite, portée par les peurs d'une islamisation de la société britannique, le premier ministre, David Cameron, n'hésite pas à proclamer, lors de son discours au Conseil de sécurité à Munich en 2011, l'échec du multiculturalisme, s'attaquant ainsi aux fondements du modèle britannique<sup>77</sup>.

Dans les deux contextes, la mixité sociale est avant tout l'expression de l'idéal d'une société harmonieuse et équilibrée. Elle trouve, en tant que principe, ses racines dans l'idéologie démocratique, et renvoie à un idéal d'égalité auquel il paraît difficile de ne pas adhérer (Cole and Goodchild, 2001 ; Lelévrier, 2001). Dans le champ urbain, la mixité sociale est une caractéristique fondamentale du modèle de la ville où « les groupes sociaux et ethniques se croisent sans territoires réservés, sans assignation à résidence et dans une égalité d'accès aux services, équipements et plus généralement, aux opportunités que procure la vie urbaine » (Bacqué et Simon, 2001, p. 22). Elle s'oppose, de ce fait, à la ségrégation des ménages pauvres et des minorités visibles. Ces populations ne profitant pas de la même façon aux ressources sociales, économiques, culturelles qu'offre la ville, ces spécialisations sont alors considérées comme l'expression d'une injustice sociale et comme le produit d'une discrimination, intentionnelle ou non, qui leur porteraient préjudice. Ainsi, comme l'indique Jean-Pierre Lévy :

« La mixité est un moyen de diminuer les écarts entre les bonnes et les mauvaises situations socio-spatiales afin d'agir non pas sur les causes, mais sur la visibilité spatiale d'un « déséquilibre social ». En distinguant les bons des mauvais quartiers, on en vient alors à une représentation socialement lissée de la ville, qui justifie le retour à un « droit commun » » (Lévy, 2006, p. 173)

Ce modèle de société harmonieuse et équilibrée intègre une vision idéalisée des rapports entre les individus qui la composent, lesquels doivent être, à l'image de cette société, « harmonieux » et « naturels », assurant ainsi sa cohésion sociale. La mixité sociale permettrait aux différents groupes sociaux de dialoguer, d'échanger et ainsi, de s'enrichir sur tous les plans :

---

<sup>77</sup> Le premier ministre britannique attaque le multiculturalisme dans son discours au conseil de sécurité de Munich le 05 février 2011, consultable sur le site du gouvernement le 11 février 2011 : <http://www.number10.gov.uk/news/speeches-and-transcripts/2011/02/pms-speech-at-munichsecurityconference-60293>.

« La mixité sociale, appréciée surtout (et quasi exclusivement) en tant qu'absence de concentration d'un groupe présentant un attribut particulier, mobilise en effet des images évocatrices et positives : l'égalité d'accès, l'absence de discrimination, l'intensité des relations sociales, l'échange généralisé entre les couches sociales diverses » (Tanter et Toubon, 1999, p. 60).

Atteindre ce modèle urbain suppose d'accéder à un « équilibre social » du territoire, un espace où la présence des groupes sociaux serait distribuée de façon relativement uniforme. La « mixité renvoie à une ville moyenne, pour des habitants moyens, et nie ou refuse toute forme de rassemblement ou d'identité hors une norme moyenne, jamais explicitée » (Bacqué, 2003, p. 298). Son « bon dosage » est profondément lié à sa dimension idéologique qui renvoie au modèle urbain de la « ville moyenne » (Bacqué, 2003) et de la « ville sans division » (Simon, 1995). Or, cet « équilibre social » paraît impossible à déterminer et à atteindre pour des raisons conceptuelles et techniques, liées à l'impossible définition de la mixité sociale, et aux logiques de ségrégation et de regroupement des populations. Aucune ville n'est (et n'a été) parfaitement équilibrée, bien au contraire. Chacune d'entre elles se compose de territoires (socialement, économiquement, etc.) hétérogènes, sans cesse reconfigurés par des processus de ségrégation et d'agrégation plus ou moins marqués, renvoyant le modèle de la ville harmonieuse au rang d'utopie urbaine.

La mixité sociale se caractérise donc par cette double dimension entremêlées, une dimension utopique qui se réfère à un modèle urbain valorisant le mélange harmonieux des groupes sociaux sur un territoire, et une dimension opérationnelle qui renvoie à des réalités spatialement et temporellement définies. Dans la littérature britannique, ces deux facettes de la mixité sociale font l'objet d'une distinction par l'utilisation de deux différents termes, « *social balance* » et « *social mix* » :

« La « mixité » sociale est simplement une description qui peut s'appliquer à pratiquement n'importe quel quartier urbain. Aucun quartier n'a une population complètement homogène. L'« équilibre » social est tangible et implique différents niveaux de normalité. L'équilibre peut se référer, par exemple, à un mélange social local dont les caractéristiques de la population s'approchent de la moyenne de la ville ou du niveau national ; à une population en état d'équilibre, sans les instabilités associées à un haut niveau de changement dans le secteur locatif ; et à un dosage approprié compte tenu de la structure de la demande d'un type de zone et de bien immobilier »<sup>78</sup> (Cole et Goodchild, 2001, p. 103).

En France, ces deux niveaux d'interprétation sont bien présents, mais seul le terme de mixité est utilisé, contribuant par conséquent, à accentuer le flou qui l'entoure. C'est donc dans une volonté de nous distancier de cette notion que nous préférons mobiliser, à l'instar d'Annick

---

<sup>78</sup> “Social “mix” is merely a description that may apply to virtually any urban neighbourhood. No neighbourhood has a completely homogenous population. Social “balance” is tangible and involves different tests of normality. Balance may refer, for example, to a local social mix whose population characteristics approximate a city-wide or national average; to a population in a state of equilibrium, without the instabilities associated with a high level turnover of tenancies; and to an appropriate mix given the pattern of demand for the type of area and property” (Cole et Goodchild, 2001, p. 103).

Germain, de Damaris Rose et d'Amy Twigge-Molecey (2010), les termes d'hétérogénéité et de diversité comme catégories descriptives, lorsque nous nous référons à un espace où sont présents des groupes sociaux qui se distinguent sur un ou plusieurs critères déterminés.

### **La mixité comme norme politique**

L'idéal de la ville sans division (Simon, 1995) offre une image figée et normative de la ville, et implique de façon systématique la référence à la mixité sociale. En France, cette notion fait, *a priori*, l'objet d'un large consensus politique et sociétal tant elle est corrélée à l'idéal républicain. Personne ne peut se déclarer ouvertement contre la mixité sociale sans que cette position ne soit considérée comme anti-démocratique. Ceci est tout particulièrement vrai pour les acteurs politiques qui doivent incarner les valeurs de la République<sup>79</sup>. D'autant plus que la promotion de la mixité sociale est présentée, dans les discours politiques, comme le moyen d'améliorer les conditions de vie des catégories populaires et de mieux les insérer dans la société (Bacqué et Simon, 2001). Marie-Christine Jaillet (2004) considère que la mixité sociale ne fait consensus qu'« au sein du monde institutionnel des élus, des professionnels de l'action sociale, des enseignants, ou des intellectuels, c'est-à-dire dans l'esprit de ceux qui ont vocation à énoncer une parole officielle prescriptive et correctrice sur la société » (Jaillet, 2004, p. 123). Selon elle, l'« opinion publique » n'y adhérerait pas dans les pratiques, elle pourrait, tout au plus, proclamer son adhésion à cette valeur dans un discours convenu, puisque portée par une logique de sécurisation sociale, elle privilégierait davantage des pratiques orientées par des logiques d'agrégation et de ségrégation. Ce positionnement sur l'adhésion ou plutôt, la « non adhésion » des populations à la mixité sociale, est en complète adéquation avec son interprétation des reconfigurations sociologiques de la ville contemporaine, conceptualisée autour de la figure de la « ville à trois vitesses ». Il semble qu'effectivement, la peur du communautarisme anime la sphère politique, la racialisation des discours autour des quartiers populaires en représente une illustration éloquent. Par contre, cette vision homogénéisante des représentations et des pratiques des différents groupes sociaux, lesquels sont réduits en une seule catégorie, l'« opinion publique », paraît tout à fait

---

<sup>79</sup> Notons toutefois que quelques rares acteurs politiques se risquent à contester le bienfondé des projets de mixité sociale. Lors de notre enquête, un acteur s'est ouvertement positionné contre la promotion de la mixité sociale, il s'agit de François Lebel, maire UMP du 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Sa position est sans ambiguïté : cet arrondissement, traditionnellement bourgeois, ne serait pas adapté aux modes de vie des autres classes sociales, et plus particulièrement des classes populaires « issues de l'immigration », et n'aurait donc pas vocation à accueillir du parc aidé. Au-delà du fait qu'il est convaincu par cet argument, il sait qu'il peut tirer un profit électoral de cette position tranchée sur la question de la mixité sociale.



discutable<sup>80</sup>. Certes, la peur du déclassement social tend à se diffuser dans l'ensemble de la société, traversant ainsi toutes les classes sociales, à des niveaux variables, avec plus ou moins de raisons objectives (Peugny, 2009). Néanmoins, tous les ménages ne s'estiment pas en position de déclassement social, et ne nourrissent pas une incertitude quant à leur avenir social au point de vouloir se séparer des ménages moins favorisés qu'eux dans une logique de sécurisation. Les représentations et les pratiques sociales des différents groupes sociaux, exposés à l'expérience de la diversité sociale au quotidien, sont beaucoup plus variées que celles annoncées dans cette théorie, et trouvent leurs ressorts dans de nombreux éléments explicatifs, la peur du déclassement n'en représentant qu'un parmi d'autres. Et plus globalement, il reste encore à prouver que la peur du déclassement social produit un repli territorial.

La mixité s'impose donc comme une catégorie d'action publique consensuelle, l'idéal est ainsi « translaté sur le plan normatif et programmatique dans le domaine de l'action publique urbaine et scolaire en particulier » (Genestier, 2010, p. 22). Elle devient alors « *un énoncé utopique* » au sens où la mixité est hors d'atteinte tant les obstacles sont considérables », et son utilisation oscille entre le « *mot d'ordre* » et le « *vœu pieux* » selon « la plus ou moins grande dose de désabusement » de ses utilisateurs (Genestier, 2010, p. 22). L'engagement de la droite dans la politique de rénovation urbaine peut alors paraître contradictoire au vu de son positionnement sur la loi SRU. Mais cette contradiction n'est qu'apparente. Elle révèle les fluctuations de positionnement politique en fonction des intérêts électoraux et des présupposés idéologiques qui sous-tendent la mixité. L'application de telles politiques, si difficile à faire respecter lorsqu'elles imposent la production de logements sociaux dans les espaces qui en comportent peu (SRU), fait consensus lorsqu'elles encadrent la démolition des grands ensembles. Deux raisons peuvent expliquer cette adhésion. Tout d'abord, les opérations de démolition ont une forte visibilité politique et médiatique dont les acteurs politiques escomptent des bénéfices électoraux. Elles auraient, en outre, comme bénéfice de casser ces « ghettos à la française » et de briser les effets nocifs qui s'y exerceraient. L'adhésion à la thèse des « effets de quartier » en fait un enjeu politique central dans la mesure où ils renforceraient les inégalités sociales, déjà prégnantes dans le monde du

---

<sup>80</sup> L'article de Pierre Bourdieu, « L'opinion publique n'existe pas » paru dans *Les temps modernes*, n°318, janvier 1973, p. 292-1309, puis dans *Questions de sociologie*, Paris, Les Éditions de Minuit, 1984, p. 222-235, démontre que la référence à la catégorie « opinion publique » est un artefact qui a pour objectif de légitimer un discours et de produire un effet de consensus. L'opinion publique appréhendée à partir des sondages est une construction sociale, le produit de différents acteurs opérant dans des champs différents qui contribuent, conjointement, à « faire l'opinion » selon l'expression de Patrick Champagne (1990).

travail. Dans d'autres circonstances, les divergences peuvent également apparaître entre les différents niveaux de compétence, et ceci en plus de l'appartenance politique. Les négociations autour de l'application du principe de mixité sociale dans les dispositifs de la politique de la Ville révèlent bien ces distensions. Comme l'indique Sylvie Tissot, les maires, les bailleurs et la préfecture « vont s'affronter par « bonnes » définitions de la mixité sociale interposées, chacun défendant sa conception de la juste proportion des populations qui génère ou qui freine la mixité sociale » (Tissot, 2005, p. 302). La mixité sociale bénéficie donc d'une valeur positive et est profondément inscrite dans l'idéologie démocratique, au côté des valeurs de l'égalité et de la laïcité. Son caractère consensuel en fait un argument politique puissant utilisé pour légitimer leurs actions. Les acteurs politiques et urbains, bien conscients de cette valeur positive, s'y réfèrent dans le but de favoriser l'approbation des populations à des interventions publiques en projet ou déjà appliquées. Cependant, la focalisation des débats politiques sur la promotion de la mixité sociale n'est pas neutre car elle tend à occulter la question épineuse du renforcement des modes de redistribution des ressources entre les communes, et notamment de celui des systèmes de péréquation (Charmes, 2009).

## **2.2 Une rhétorique politique sous le regard des chercheurs**

De part et d'autre de la Manche, les politiques publiques qui préconisent la mixité sociale font l'objet d'investigations par les chercheurs en sciences sociales. Des travaux analysent la rhétorique politique autour de cette notion afin d'en interroger les postulats et les attendus qui lui sont associés, ainsi que les effets de sa promotion sur les territoires et populations ciblées. Nous retraçons ici les grandes lignes de ces discussions à partir de travaux conduits principalement en Grande-Bretagne et en France, pour aborder, dans un deuxième temps, l'articulation très forte qui existe, dans les politiques publiques, entre la mixité résidentielle et la mixité à l'école. Les bénéfices sociaux attribués à la mixité sociale sont ainsi mobilisés dans le cadre scolaire dans une perspective de promotion de l'égalité des chances pour tous, mais là encore, les comportements des différents groupes sociaux en matière de choix scolaires, et notamment ceux des classes moyennes desquelles sont attendues une bonne volonté sociale, ne s'inscrivent pas tous dans le sens d'une acceptation de la diversité, sans pour autant obéir à un refus généralisé et systématique de celle-ci.

## 2.2.1 La mixité sociale comme vecteur d'intégration et d'ascension sociale

### Les bénéfices sociaux de la mixité

La crainte d'assister à un délitement des liens sociaux entre les différentes composantes sociales de la ville (et par extension, de la société), légitime l'application du principe de mixité sociale dans les politiques urbaines (Avenel, 2005, p. 65). L'objectif est de faire cohabiter, dans l'espace résidentiel, de groupes sociaux hétérogènes afin de favoriser l'établissement de rapports sociaux entre ces différents groupes. De ces échanges et dialogues émergeraient une tolérance et un enrichissement (social, culturel et économique) mutuels, contribuant de la sorte à consolider la cohésion sociale (Sarkissian, 1978, Sarkissian et *al.*, 1990 ; Cole et Goodchild, 2001 ; Atkinson et Kintrea, 2001 ; Lelévrier 2001 ; 2010 ; Bacqué, 2003 ; Arthurson, 2005 ; Bacqué et Fol, 2006 ; Tunstall et Fenton, 2006 ; Bolt et *al.*, 2010). Ce premier postulat, régulièrement évoqué en France à travers la notion du « vivre ensemble », soutient un deuxième postulat, tout aussi prégnant dans les politiques urbaines tournées vers l'objectif de mixité sociale : ces échanges sociaux seraient particulièrement profitables aux individus considérés comme moins bien intégrés socialement, culturellement et économiquement dans la ville, et par extension, dans la société. Par la proximité spatiale avec des individus mieux insérés qu'eux, et notamment avec des classes moyennes, ils tireraient avantage de leur capital social, jugé plus performant dans différentes sphères. Ce présupposé qui renvoie à la thèse controversée des « effets de quartier » légitiment les actions de « rééquilibrage social » de l'espace urbain (Atkinson et Kintrea, 2001 ; Bolt et *al.*, 2010 ; Lelévrier, 2010, Launay, 2010, Bacqué *et al.* 2011). Le « brassage social » aurait donc pour vertu de briser les effets jugés délétères de la concentration spatiale de ces ménages sur leur destin social, en permettant le passage d'un *bonding social capital* à un *bridging social capital* selon la terminologie développée par Robert Putnam (2000). Dans cette perspective, les ménages de classes moyennes deviennent un public central dans ce type d'initiatives. Leur position sociale intermédiaire dans la société, et pour certains, leurs origines sociales populaires, leur conférerait une plus grande capacité à tisser des liens avec leurs voisins moins favorisés qu'eux. D'autre part, une partie d'entre eux a recours, au moins dans les premières étapes du parcours résidentiel, aux aides publiques pour se loger, ce qui facilite une orientation de leur localisation résidentielle par les acteurs publics. Ils seraient donc particulièrement disposés à soutenir, de manière active ou passive, ceux issus des milieux populaires dans leur projet d'ascension sociale et ainsi, à élargir leur champ des possibles. Par leur proximité spatiale, ils pourraient constituer des « modèles de référence » (Tunstall, 2003)

pour leur voisinage, des exemples à suivre qui les détourneraient de la « culture de la pauvreté » (marquée par des pratiques délinquantes, un recours systématique à l'assistantat, etc.). La promotion de la mixité sociale par l'habitat générerait, selon cette logique, une émulation à la fois économique et sociale des classes populaires par les classes moyennes (Dansereau et *al.*, 2002), par sa faculté à améliorer l'intégration par l'encadrement et l'apprentissage par l'exemple. Comme l'indiquent Annick Tanter et Jean-Claude Toubon, « la proximité spatiale des couches sociales les plus diverses favoriserait l'éducation par l'exemple, les membres des couches laborieuses s'élèveraient en fréquentant les couches socialement supérieures, au prix du renoncement à quelques unes de leurs « aspérités » » (Tanter et Toubon, 1999, p. 59). Cette dimension intégratrice attribuée à la mixité sociale se fonde sur le présupposé de l'aspiration à la classe moyenne et du rapprochement social entre les différentes classes sociales. Dans le contexte français, la dimension dite « ethnique » de la mixité est présente, mais de manière euphémisée (Bacqué et Simon, 2001). En Grande-Bretagne, elle est explicitement formulée et intégrée dans la stratégie urbaine du gouvernement *néotravailliste* à partir de la notion de « *community cohesion* », le « capital social » des différentes « communautés » qui cohabitent dans un même espace permettrait de favoriser l'intégration à la société britannique. La promotion de la mixité constitue donc un outil de lutte contre la ségrégation urbaine, et permettrait aussi de développer un sentiment d'appartenance commun à un lieu propice aux échanges entre les différents groupes sociaux et culturels (Le Goff, 2006 ; Tunstall et Fenton, 2006).

### **Une mixité impossible ?**

Dans ce cadre de pensée, favoriser la mixité ne peut que produire des effets sociaux, économiques et urbains positifs (Andersson et *al.*, 2007). Pourtant, la littérature scientifique relativise ce postulat à des degrés divers, et ceci, dès les années 1960. Aux États-Unis, à contresens de l'approche positive de Jane Jacobs (1961) sur la promotion de la mixité sociale dans l'urbanisme, le sociologue Herbert J. Gans se montre plus sceptique quant aux vertus sociales, économiques et culturelles, et à la fonction éducative et pacificatrice de la mixité sociale. Dans son étude sur la ville nouvelle de Levittown (Gans, 1961), il soutient que l'hétérogénéité sociale, promue à l'échelle du quartier par les urbanistes, ne contribue pas ou peu à créer de bons rapports de voisinage, voire des relations amicales, entre les différents groupes en présence, comme il en est attendu. Non seulement, la recherche de l'homogénéité sociale continue de guider les modes de sociabilités de ces populations, et le mélange de

groupes appartenant à des classes sociales et à des générations différentes tend à générer au mieux un « climat social poli mais froid, dépourvu de relations intenses et consensuelles nécessaires à l'enrichissement mutuel. Les situations de conflits sont tout aussi probables que celles marquées par la coopération » (Gans, 1961, p. 177). Il préconise alors la promotion de la mixité sociale non pas à l'échelle du quartier qui est, selon lui, trop fine, mais à une échelle plus large, celle de l'agglomération. Seulement, son approche critique reste une exception dans la production scientifique états-unienne qui conserve une représentation positive de la mixité sociale.

Quelques années plus tard, un article de deux sociologues français, Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire, ébrèche l'utopie urbanistique qui accompagne la production des grands ensembles en formulant des conclusions convergentes avec celles d'Herbert J. Gans. Dans cet article, ils montrent que le rapprochement spatial de catégories sociales diverses dans les grands ensembles, résultat de la combinaison de différentes logiques de peuplement des réservataires, ne favorise pas mécaniquement la proximité sociale. Au contraire, l'hétérogénéité des groupes sociaux et la diversité des trajectoires résidentielles des populations tendent à exacerber les stéréotypes, les logiques de distances sociales et culturelles et les tensions sociales qui se cristallisent autour de la question de l'éducation des enfants. Dans ce contexte, le rapprochement spatial contraint de ces groupes sociaux ne conduit pas à la réduction des différences sociales, mais génère des tensions autour des normes et des valeurs qui se font en la défaveur de celles des classes populaires. Cet article devient une référence incontournable des études sociologiques françaises sur la question des effets sociaux de l'hétérogénéité sociale dans l'espace résidentiel, délibérément « fabriquée » par des actions publiques, car elle introduit au côté de l'appartenance de classe et du cycle de vie, la notion de trajectoire (à la fois sociale et résidentielle), comme dimension essentielle dans la compréhension des modes d'appropriation et de cohabitation des individus. Les individus insérés dans des trajectoires ascendantes tendent à bien vivre l'expérience quotidienne de la diversité, voire même la valorisent, et inversement, ceux qui se sentent « captifs » et « bloqués » sont les plus susceptibles de vivre difficilement cette expérience.

Dans le prolongement de cet article, la recherche menée dix plus tard par Michel Pinçon dans la cité Hlm du Sillon de Bretagne, immeuble construit sur le principe explicite de mixité sociale, complète l'analyse de Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire. Dans un contexte de paupérisation et de stigmatisation des quartiers d'habitat social, il montre

également qu'un égalitarisme formel peut avoir pour effet d'exacerber les différences sociales qui se manifestent par des tensions, plus ou moins vives, entre les groupes sociaux et la mise en place de stratégies, souvent inconscientes, de contrôle des espaces et des équipements. Il ajoute que « l'intensité de ces conflits, de ces tensions n'est pas proportionnelle à la distance qui sépare les classes, les fractions de classe et les groupes » (Pinçon, 1982, p. 213). Les groupes sociaux mettent en œuvre un processus de ségrégation qui s'exerce par une appropriation différentielle dans l'espace et dans le temps de l'immeuble et de ses alentours. Ces travaux français sur les modes de cohabitation dans l'espace résidentiel sont directement influencés par le courant sociologique développé par Pierre Bourdieu, et abordent la question de la sociabilité sous l'angle des rapports de domination. Ils proposent une nouvelle approche des processus de ségrégation en intégrant la notion de parcours résidentiels et de processus d'agrégation sociale (Bacqué, 2003, p. 73).

Depuis, de nombreuses recherches françaises et anglaises ont réinterrogé les bienfaits sociaux attribués à la mixité sociale dans des contextes variés. Une production scientifique très féconde s'attache à évaluer, depuis les années 1980 et 1990, les politiques urbaines de déségrégation des quartiers d'habitat social, et leurs conclusions corroborent celles formulées quelques années plus tôt. Dans une revue de la littérature britannique sur cette question, Rebecca Tunstall et Alex Fenton (2006) tentent de synthétiser les évaluations scientifiques ces de ces politiques en soulignant, au préalable, la complexité qu'implique un tel exercice en raison des limites inhérentes à l'utilisation de l'objectif de mixité sociale. De cette synthèse, ils dressent un constat mitigé sur leurs effets sociaux au regard de leurs attendus. De manière générale, ils notent que la promotion de la mixité sociale dans les quartiers en régénération urbaine participe à améliorer leur réputation et leur image, ce qui peut contribuer à réduire les effets de la stigmatisation dont peuvent souffrir les populations locales, notamment en termes d'accès à l'emploi (« *post code prejudice* »). Mais il semble aussi que la réduction de cette stigmatisation, obtenue en grande partie par la diversification des modes d'occupation, ait un coût social. Elle engage dans certains cas, le déplacement d'une partie des populations locales les plus défavorisées et une détérioration de la vie sociale locale et du pouvoir d'achat pour celles qui restent dans le quartier (Cole et Goodchild, 2001). L'étude des effets de la promotion de la mixité dans les quartiers de la politique de la Ville française révèle également des conclusions mitigées (Lelévrier, 2010). Dans les deux cas, le postulat de l'émulation économique des classes populaires par la proximité spatiale avec les classes moyennes n'est

pas démontré, si tant est qu'il soit démontrable. D'autres facteurs tels que les compétences, qualifications, le niveau d'études et le domaine d'activité dans lequel peut travailler l'individu sont beaucoup plus significatifs sur leur parcours professionnel que la mixité résidentielle. Quant à l'objectif d'émulation sociale, là encore les bénéfices sociaux de la mixité sociale ne sont pas vérifiés. Si effectivement, des groupes sociaux hétérogènes résident bien dans un même espace résidentiel, ce n'est pas pour autant qu'ils entrent en interaction. Bien souvent, la promotion de la mixité sociale n'est pas conduite à une échelle très fine, c'est d'autant plus le cas en Grande-Bretagne où la diversification est principalement recherchée à l'échelle de l'îlot (Wood, 2003), elle est davantage « parsemée » dans le quartier, limitant de ce fait, les opportunités de rencontre entre les différents groupes sociaux. Et même lorsqu'ils vivent dans un espace résidentiel restreint, leurs modes de sociabilités relèvent plus de la coexistence que de la cohabitation, les modes de vie divergents constituent le principal frein exprimé par les populations mises en situation de coprésence.

D'autres études françaises et britanniques abordent la question de la diversité sociale dans des quartiers populaires centraux mais sous l'angle de la *gentrification* (Authier, 1993, Simon, 1999 ; Authier 2001 ; Butler, 1997, Butler et Robson, 2003 ; Butler et Lees, 2006, Collet, 2010), dans d'autres contextes socio-spatiaux tels que dans les quartiers périphériques « moyens mélangés » selon la formule d'Edmond Préteceille, qui sont hétérogènes dès leur création ou le sont devenus au fil des mouvements résidentiels (Bacqué et Vermeersch, 2007 ; Cartier et *al.*, 2008), ou encore dans les quartiers aisés centraux (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989, Launay, 2006 ; Bacqué et *al.* 2010 ; Bacqué et *al.* 2011) et périphériques (Charmes, 2005 ; Le Goix, 2004 ; Atkinson et Flint, 2004). Ces travaux mettent également à jour des manières différenciées d'expérimenter la diversité dans l'espace résidentiel. Un constat commun se dégage. L'analyse des modes de construction de la sociabilité attachée à l'espace résidentiel ne peut se comprendre qu'à partir d'une approche multidimensionnelle (l'origine sociale, la position socio-économique, les trajectoires résidentielles et sociales, les rapports résidentiels, le cycle de vie, etc.). Une certaine valorisation de la diversité sociale et culturelle peut s'observer dans les représentations des habitants et parfois, également dans leurs pratiques sociales. Néanmoins, la proximité spatiale avec d'autres groupes sociaux, surtout lorsqu'elle est vécue sous le registre de la contrainte et implique des groupes sociaux perçus comme différents, si ce n'est inférieurs, génère à des degrés variables, une réactualisation des écarts sociaux et un développement des stratégies de distinction sociale, qui prennent la forme de micro-ségrégations au profit de processus d'agrégation (Simon, 1999b ; Butler et Robson,

2003 ; Wood, 2003). Ainsi, la position de la plupart des chercheurs vis-à-vis des stratégies urbaines de mixité sociale et des hypothèses sous-jacentes qui l'accompagnent, se caractérise par un certain scepticisme qui n'est pas sans contraster avec le large consensus dont elle fait l'objet dans le milieu politico-administratif (Avenel, 2005). Une autre question demeure peu abordée par ces études dans le contexte français, il s'agit de la dimension raciale. Cette place minoritaire qui lui est accordée apparaît comme un véritable décalage avec la façon dont peuvent le vivre les populations. Parmi les quelques travaux qui l'intègrent à leur cadre d'analyse, on peut citer l'étude de « la France des « *petits-moyens* » » qui révèle la dimension structurante de la question raciale dans les modes d'habiter et les comportements électoraux des pavillonnaires (Cartier *et al.*, 2008). En Grande-Bretagne, plusieurs études conduites dans l'est londonien articulent cette dimension avec la dimension sociale pour appréhender les modes d'appropriation et de cohabitation des groupes sociaux de cette partie de Londres. Elles mettent à jour les jeux de coexistence et de mise à distance qui s'y déploient entre les classes moyennes « blanches » et les « minorités ethniques », et notamment les « *bangladeshis* », qui peuvent parfois s'accompagner d'une stigmatisation de ces dernières (Dench *et al.*, 2006).

## **2.2.2 Mixité résidentielle et mixité à l'école, une question épineuse**

### **Inégalités scolaires, inégalités urbaines**

La promotion de la mixité résidentielle est au service d'une autre ambition : assurer une mixité sociale au sein des établissements scolaires locaux afin de prolonger ses bénéfices sociaux dans le milieu scolaire. Dans nos sociétés démocratiques, l'école a pour vocation d'assurer l'égalité des chances pour tous, de « récréer des hiérarchies et des différenciations indépendantes des positions sociales d'origine des individus qui lui sont confiés » (Goldthrope et Erikson, 1992 référencés par Van Zanten, 2009, p. 52). Elle est donc considérée comme un instrument central de mobilité sociale des individus qui trouve ses ressorts, non pas à partir de l'origine sociale des individus, mais de la méritocratie. Seulement, dans les faits, l'école ne remplit que partiellement cette mission. Le poids de l'origine sociale influence encore de manière significative les parcours scolaires, tant sur les filières fréquentées que sur les niveaux d'études atteints, et il croît à mesure que s'élève le niveau d'étude. Ainsi, malgré les différentes politiques mises en place pour rectifier ces inégalités sociales, l'institution scolaire contribue à reproduire les hiérarchies et les



différenciations sociales ce qui pénalise en premier lieu, les élèves issus de milieux sociaux à faible capital culturel et économique (Bourdieu et Passeron, 1964 ; Bourdieu, 1966 ; Baudelot et Establet, 1971 ; Beaud, 2003 ; Reay, 2006). Conscients de la prégnance de ces inégalités, les pouvoirs publics français et britanniques tentent d'y répondre par des politiques de « compensation » pour améliorer l'offre scolaire (Best, 1996), mais aussi de redistribution spatiale des groupes sociaux, préconisée par des stratégies urbaines de mixité sociale (Oberti, 2007). Il s'agit, dans ce cadre, de favoriser le mélange des enfants issus de milieux sociaux différents au sein du même établissement scolaire, afin d'éviter la concentration des enfants issus de milieux défavorisés, laquelle pourrait leur être préjudiciable dans la réalisation de leur parcours scolaire, et donc de leur intégration dans le monde professionnel. Cette stratégie se fonde sur une conviction profonde, largement partagée dans les représentations sociales des responsables politiques et de nombreux parents, d'une influence de l'environnement social sur les destinées des enfants et adolescents. Bien que son impact reste difficile à identifier sur les parcours sociaux des adultes, les parcours et la réussite scolaire des enfants et des adolescents semblent être, en partie, influencés par la composition sociale du quartier (Ellen et Turner, 1997 ; Tunstall et Fenton, 2006) et plus précisément, selon Tim Butler, Chris Hamnett et Mark Ramsden, par l'origine sociale et « ethnique » de l'élève, par la composition du public de l'école, et dans une moindre mesure, par son offre (c'est-à-dire la gestion, l'*ethos* et la qualité d'enseignement, ce qu'ils nomment les « *school effects* ») (Hamnett, Butler et Ramsden, 2007b).

Mixité résidentielle et mixité sociale à l'école sont donc fortement connectées l'une à l'autre dans les politiques publiques. La mixité sociale par l'habitat est utilisée pour améliorer celle des établissements scolaires locaux. Sont alors majoritairement visés par cette stratégie les quartiers d'habitat social, considérés comme de plus en plus « ghettoïsés », dont les écoles locales souffriraient du même mal en raison de leur recrutement essentiellement local. Les deux stratégies de la mixité résidentielle (endogène et exogène) sont appliquées, séparément ou de façon combinée selon les contextes, au cadre scolaire pour réaliser cet objectif. Par la stratégie endogène, il s'agit de diversifier le profil social des élèves en favorisant l'inscription d'élèves issus de milieux plus favorisés par la production d'une offre plus diversifiée de logement, à laquelle peut être associée un élargissement de l'offre scolaire (ouverture de voies d'excellence comme les classes européennes, les classes bi-langues ou recherche de nouvelles options prisées). Quant à la stratégie exogène, elle repose sur la dispersion des élèves issus de milieux défavorisés par la mobilité résidentielle, à laquelle peuvent s'ajouter des mesures de

discrimination positive offrant aux meilleurs éléments de ces écoles d'intégrer un « bon » établissement<sup>81</sup>. Inversement, le niveau de diversité sociale de ces établissements, apprécié avec une certaine dose de subjectivité, influence, à des degrés variables, les choix résidentiels des parents, et ceci, de façon plus prononcée dès le collège (François, 2002 ; François et Poupeau, 2004 ; Van Zanten, 2005, 2009 ; Charmes, 2005 ; Oberti, 2007). Ces deux logiques ne s'articulent pas toujours de façon harmonieuse, au contraire. Les études urbaines sur la ségrégation urbaine, qui ont récemment intégré la question de l'école dans leur approche, mettent à jour toute la complexité des pratiques en matière de choix scolaires des différents groupes sociaux, et notamment des fractions des classes moyennes et supérieures, orientées davantage vers le contrôle, voire la restriction de la diversité sociale et raciale au sein de l'établissement scolaire, ces parents accordant un rôle prépondérant à l'« effet public » au détriment de l'« effet établissement » (Van Zanten, 2009).

### **Carte scolaire et liberté de choix**

L'action des pouvoirs publics se trouve ainsi mise en tension entre le maintien d'un certain niveau de mixité sociale au sein des établissements scolaires, (et ceci, surtout dans les espaces populaires), et le respect de la liberté de choix de l'école, avec une orientation de plus en plus marquée vers la deuxième voie. En Grande-Bretagne, dans un contexte politique davantage imprégné des thèses néolibérales, l'orientation vers la promotion du choix s'est accentuée dès les années 1990. On observe toutefois une accélération de ce processus en France avec l'assouplissement, en 2008, de la carte scolaire. Dans les deux cas, se pose avec force la question de l'évolution des processus ségrégatifs dans le milieu scolaire, et ce qu'elle implique en termes d'égalité des chances.

En France, les flux des élèves et leur affectation sont gérés, à l'échelle nationale, par l'établissement de la carte scolaire. Cette carte, en vigueur depuis plus de quarante ans, relie la dimension résidentielle de la mixité et celle attachée au milieu scolaire puisqu'elle détermine les zones de recrutement des établissements publics en fonction du lieu de résidence de la famille. Cependant, sa capacité à assurer une certaine mixité sociale est

---

<sup>81</sup> C'est dans cette perspective que l'Institut d'études politiques de Paris (Sciences Po. Paris) a mis en place une politique de discrimination positive, depuis 2001, pour favoriser l'accès des élèves de lycées inscrits en Zone d'éducation prioritaire. Cette initiative a fait des émules, l'ESSEC ou le lycée Henri IV ont également instauré un programme de discrimination positive pour démocratiser leur accès, encore fortement marqué par une surreprésentation des enfants issus des franges supérieures des classes moyennes et des classes supérieures.

relative. Appliquée de façon stricte, elle contribuerait au renforcement de la ségrégation urbaine puisqu'elle reproduit les ségrégations sociales à l'œuvre dans l'espace urbain. Comme le note Marco Oberti :

« La carte scolaire ne fait que valider scolairement la différenciation et les hiérarchies sociales inscrites dans l'espace urbain. Dans la mesure où les dimensions spatiales des inégalités sociales et scolaires se sont renforcées et redoublent leurs effets, la carte scolaire s'applique de façon inégalitaire aux différents groupes sociaux. Elle renforce la protection des plus favorisés, fragilise les situations de mixité dans les collèges « ordinaires », et enfin accentue la relégation et la disqualification des plus défavorisés » (Oberti, 2007, p. 262).

De plus, son application est biaisée par les stratégies d'évitement scolaire. Cette pratique consiste à fuir délibérément l'établissement scolaire situé à proximité auquel l'enfant est destiné à intégrer selon son lieu de résidence, en raison d'une offre scolaire et d'un profil social général de l'école qui ne correspond pas aux attentes des parents en termes de qualité et de performance. Comme l'indique Marco Oberti, l'évitement scolaire résulte en grande partie de l'inégalité de l'offre scolaire entre les différents établissements : « les espaces urbains les plus favorisés concentrent l'offre scolaire la plus « performante », la plus diversifiée, et la plus attractive ; alors que les espaces les plus populaires ont une offre scolaire publique et privée objectivement moins développée » (Oberti, 2007, p. 32). Des parents, conscients de ces inégalités, demandent des dérogations en évoquant des motifs variés, tels que la pratique d'une option rare, pour fuir l'école du secteur et inscrire leurs enfants dans un autre établissement public mieux réputé. Le recours au privé est également fréquent même si cela peut se faire au prix de sacrifices financiers parfois importants (François, 2002 ; Oberti, 2007 ; Van Zanten, 2009). À Paris, l'évitement scolaire est d'autant plus pratiqué que la capitale propose une offre hétérogène et très hiérarchisée, elle comporte aussi bien des établissements « d'excellence » que des établissements classés en Zone d'éducation prioritaire (ZEP) qui sont, de ce fait, fortement stigmatisés. Anxieux à l'idée de ne pas donner toutes les chances à leur(s) enfant(s), certains parents déploient différents types de stratégies en fonction des ressources disponibles et des contextes dans lesquels leur choix s'inscrit pour contourner la carte scolaire. Seulement, l'évitement est une pratique socialement différenciée, il nécessite une bonne connaissance du système scolaire et une capacité à mobiliser un réseau social averti. Il est davantage pratiqué par les familles issues des classes moyennes et supérieures, possédant une dotation en capital social, culturel et économique relativement élevée, plus que celle des familles des classes populaires. Le type de stratégies d'évitement développées par les familles diffère selon la même variable. Jean-Christophe François montre qu'il « existe des stratégies différenciées selon l'appartenance sociale, les catégories les plus favorisées connaissant les motifs les plus efficaces pour obtenir une dérogation » (François, 2002,

p. 311) et souligne que les demandes de dérogation sont de nature différente : « les catégories supérieures seraient plus ambitieuses, demandant des établissements particulièrement difficiles à obtenir (où les places sont rares), tandis que les autres auraient tendance à limiter leurs ambitions » (François, 2002, p. 311).

Dans la production scientifique de ces dernières années, la ségrégation scolaire est de plus en plus réinterrogée sous le prisme de la thèse du déclassement social. Dans ce cadre, ces travaux se centrent davantage sur les stratégies d'évitement des classes moyennes considérées comme « sécessionnistes » (Donzelot, 2004 ; Jaillet, 2004 ; Maurin, 2004, 2009). Il est incontestable que la diffusion du spectre du déclassement contribue à renforcer l'attention portée par les parents sur la réussite scolaire de leur(s) enfant(s) et cette préoccupation semble particulièrement prononcée chez les groupes intermédiaires (Chauvel, 2006). Des ménages pratiquent effectivement l'évitement en cherchant à inscrire leurs enfants dans de « bonnes » écoles, tout au moins à éviter celles qu'elles estiment « trop » fréquentées des enfants issus de milieux populaires et appartenant aux minorités visibles (Van Zanten, 2001, 2002, 2009 ; François, 2002). Mais, comme le démontre Marco Oberti dans son étude sur plusieurs communes franciliennes aux configurations sociales diverses, ce sont les classes supérieures qui participent en premier lieu à cette ségrégation, elles sont les plus spatialement ségrégées et ciblent l'offre scolaire la plus prestigieuse. À l'entre-soi pratiqué dans l'espace résidentiel, se cumule une agrégation de leur descendance dans les écoles prestigieuses qui contribue fortement à produire une ségrégation scolaire à tous les niveaux de l'échelle sociale. Ainsi, les enfants des classes populaires dont le parcours scolaire est le plus contraint, accèdent à une offre publique locale « standard », jugée moins performante. Pour étudier les choix scolaires et donc, l'évitement, il suggère de prendre en considération trois dimensions corrélées : la catégorie socioprofessionnelle des ménages, les profils sociaux des espaces urbains et les caractéristiques de leur offre scolaire, et distingue trois logiques différentes (Oberti, 2007, p. 231) :

« une *logique de performance*, associée plutôt aux classes supérieures, qui optent pour des espaces résidentiels sélectifs et dont les ambitions scolaires sont tournés vers la recherche de l'excellence » ; une *logique d'intégration et de protection*, associée plutôt aux classes moyennes dont le choix résidentiel est plus restreint (ils habitent majoritairement des espaces mixtes ou populaires), et dont le souci est plutôt de garantir une scolarité « normale » à leurs enfants ; une *logique de retrait*, associée à la frange la plus précaire des classes populaires et qui se caractérise par une forte distance au monde scolaire ».

Son analyse permet ainsi de nuancer et de dépasser les faiblesses de la théorie du séparatisme généralisé (Maurin, 2004) qui tend à homogénéiser les choix scolaires des classes moyennes

et à les apprécier uniquement sur le registre d'un refus de la diversité sociale et raciale. Tous les ménages appartenant aux classes moyennes n'adoptent pas le même comportement en termes de choix scolaire – toutes ne pratiquent pas l'évitement –, et les ressorts de ces choix peuvent être variés. Ces conclusions recourent avec celles des travaux de Jean-Christophe François et Frank Poupeau (2004) et d'Agnès Van Zanten (2009). Cette dernière distingue, sur la base d'une étude empirique sur les choix scolaires des classes moyennes conduite dans quatre communes franciliennes, quatre différents sous-groupes – les « technocrates », les « intellectuels », les « techniciens » et les « médiateurs » –, qui mettent en œuvre des stratégies variées en matière de choix scolaire qui ne sont pas toutes orientées par une logique de clôture sociale, même si le « niveau » de diversité reste contrôlé.

En matière de promotion de la mixité sociale, la carte scolaire est donc bien loin de remplir la mission qui lui a été progressivement attribuée comme outil de promotion de la mixité. Dès son accession au pouvoir en 2007, le gouvernement de droite entreprend son assouplissement<sup>82</sup> en développant l'octroi des dérogations afin de promouvoir le « libre choix » des parents. L'accès à l'établissement scolaire le plus proche du domicile reste garanti, mais les parents ont désormais la possibilité de demander l'accès à un autre établissement, sous conditions des places disponibles et des procédures de sélection définies à l'échelle locale. D'après Xavier Darcos, ministre de l'Éducation nationale en poste en 2008, cette disparition s'accompagnera de nouveaux « outils de régulation qui garantiront une vraie diversité sociale au sein des établissements scolaires<sup>83</sup> ». La mixité sociale à l'école ne devrait donc plus être promue par une restriction des choix d'inscription pour les familles<sup>84</sup>, basée sur le lieu d'habitation, mais par les établissements scolaires qui devront, selon le ministre, « veiller à la diversité sociale et géographique de leur recrutement, car c'est sur eux que doit

---

<sup>82</sup> L'assouplissement se traduit par une augmentation des dérogations accordées depuis 2007 sur la base de sept critères prioritaires édictés par le ministère de l'Éducation nationale (élèves victimes d'un handicap, élèves bénéficiant d'une prise en charge médicale importante à proximité de l'établissement demandé, boursiers au mérite, boursiers sociaux, élèves devant suivre un parcours scolaire particulier, élèves dont un frère ou une sœur est scolarisé dans l'établissement demandé, élèves dont le domicile est proche de l'établissement souhaité), auxquels peuvent s'ajouter d'autres critères variant selon les académies (niveau d'étude de l'élève par exemple). Cette marge de manœuvre accordée aux académies tend à renforcer les inégalités d'accès à une offre scolaire de qualité équivalente pour tous.

<sup>83</sup> Extrait d'un article intitulé « la carte scolaire aura disparu en 2010 » paru dans le *Nouvel Observateur* le 30 mai 2007.

<sup>84</sup> Cette réforme de la régulation des flux des élèves et de leur affectation suit la même logique que celle engagée dans les nouvelles orientations du gouvernement Sarkozy dans le domaine du logement. Inspirées par la thèse néolibérale, elle prône deux notions centrales : la « choix » et la « responsabilité ».

peser l'obligation de mixité sociale »<sup>85</sup>. Cette politique suscite de nombreuses inquiétudes parmi les enseignants, les personnels de l'Éducation nationale et les élus locaux qui craignent de voir les écoles peu appréciées se « ghettoïser », et de subir les anxiétés, les pressions et les frustrations scolaires des parents générés par l'afflux important de demandes pour intégrer les écoles valorisées. Les chercheurs en sciences sociales ne cachent pas non plus leur scepticisme quant à la portée de cette réforme sur la promotion de l'égalité des chances qui pourrait se traduire par un renforcement de la démocratisation de la ségrégation scolaire. Et les premiers résultats de l'assouplissement de la carte scolaire confirment ces craintes. Un accroissement des pratiques « évitantes », notamment lors du passage au collège et au lycée, se fait en la défaveur des écoles inscrites en ZEP. À Paris, pour l'année 2007, 77% des demandes de dérogation pour l'affectation en collège et 67% pour le lycée ont été accordées<sup>86</sup> et elles se concentraient sur une minorité des établissements « bien réputés ». Pourtant, le développement des demandes dérogatoires ne peut satisfaire les attentes de tous les parents, la promotion du choix implique qu'il y ait plus de « perdants » que de « gagnants », et est socialement sélective puisque tous ne disposent pas des mêmes conditions pour réaliser ce choix. Ceux qui n'obtiennent pas satisfaction dans ce système peuvent se tourner vers l'enseignement privé, mais là aussi, ce choix engage un coût supplémentaire dans le budget des ménages dont tous ne peuvent s'acquitter. Les années à venir nous diront si la libéralisation du recrutement social des établissements scolaires contribuera à atténuer, à recomposer, voire à attiser les divisions sociales de l'espace urbain.

L'expérience britannique est particulièrement intéressante pour esquisser les conséquences de la réforme française sur la composition sociologique des établissements scolaires, même si les divergences entre le contexte français et le contexte britannique invite à la plus grande prudence quant à la comparaison des deux systèmes. Le système de carte scolaire (*Catchment Area Map*) a été assoupli dans une perspective de promotion du choix à la fin des années 1990. L'inscription à une école publique située à proximité du lieu de résidence est également assurée. Les parents formulent plusieurs vœux, dont le nombre varie d'une commune à l'autre, par ordre de choix sur la liste des établissements dans lequel ils souhaiteraient inscrire leurs enfants. Cette phase de préparation du choix des écoles peut être relativement longue (au moins un an avant la rentrée), et nécessiter un véritable travail

---

<sup>85</sup> Extrait d'un article intitulé « la carte scolaire aura disparu en 2010 », paru dans le *Nouvel Observateur* le 30 mai 2007.

<sup>86</sup> Source: site du ministère de l'Éducation nationale

d'information sur l'offre scolaire potentielle qui demande du temps et surtout, une certaine maîtrise des rouages du système local de sélection. Pour établir cette liste de choix, les stratégies des familles se fondent sur des données « objectives » comme le classement annuel des performances des établissements scolaires mis à disposition par le ministère de l'Éducation<sup>87</sup>, le montant annuel de l'inscription, les différentes conditions d'admissibilité exigées par l'école, et sur des données plus subjectives telles que les probabilités qu'elles estiment avoir d'accéder aux établissements désirés ou l'image qu'elles se sont construites de l'offre scolaire et de la fréquentation de ces écoles qui n'est pas toujours concordante avec la réalité. Il s'agit, pour les familles, de faire des « choix réalistes » pour optimiser les chances d'accéder à un établissement désiré. L'affectation finale de l'élève résulte d'une multitude de facteurs, elle est relativement opaque et ne respecte pas nécessairement les choix formulés. Comme le note Martin Johnson dans un article publié dans le journal *the Guardian* (2003), « de nombreux parents réalisent qu'ils n'ont pas de choix. Ils pensent qu'ils ont été roulés lorsqu'on leur a dit qu'ils ont le choix, quand ils se rendent compte qu'il n'y a pas d'école pour leurs enfants »<sup>88</sup>. La politique de promotion du choix scolaire produit des résultats mitigés comme l'indique Diane Reay :

« La récente réforme de la politique de l'éducation a permis d'élargir les choix des familles des couches populaires et d'améliorer leur réussite scolaire, mais il a aussi créé et maintenu ce que Ken Roberts (2001, p.215) appelle « une des plus grandes illusions des temps modernes, d'une société devenant plus juste bien qu'échouant constamment à être plus ouverte » (Reay, 2006, p. 294).

Pour tenter de rectifier les inégalités d'accès aux établissements valorisés, certaines communes comme Brighton testent, depuis 2009, un système de loterie qui concerne un certain pourcentage de places disponibles dans les écoles très demandées afin de laisser plus d'opportunités à ceux qui ne parviennent pas à inscrire leurs enfants dans ces établissements.

Dans les deux contextes, on observe une prégnance des inégalités sociales aussi bien dans la constitution de l'offre scolaire, certains établissements scolaires proposant une offre plus diversifiée et valorisée que d'autres, que dans son accès. Les établissements « d'excellence » qui sont les plus prisés par les parents, sont aussi les plus sélectifs en termes d'admissibilité (montant des inscriptions et niveau scolaire exigé élevés, autres conditions

---

<sup>87</sup> Cette évaluation nationale des établissements scolaires britanniques oriente très fortement les orientations politiques en matière d'éducation mais aussi les stratégies familiales. Elle analyse, à partir de critères prédéfinis, la performance scolaire de chaque établissement (taux de réussite aux examens, etc.) à un moment précis, mais ne permet pas d'apprécier l'impact dans cette performance du profil sociologique de leur public.

<sup>88</sup> Source : *The Guardian*, 5 février 2003, "School admissions 'should focus on social mix'".

d'entrée drastiques). Cette grande divergence dans l'offre scolaire met à mal le principe d'égalité des chances puisque tous n'ont pas la même qualité d'enseignement en fonction de l'établissement auquel ils ont pu accéder. Conscientes de cette inégalité, les familles développent alors de véritables stratégies pour mettre toutes les chances de leur côté pour accéder aux écoles désirées. Mais à ce jeu là, les dèss sont pipés, les familles ne disposant pas du même niveau de ressources en termes de capital économique, social et culturel. De plus, ces écoles, localisées dans la majorité des cas dans les beaux quartiers, accordent dans leur procédure de sélection une préférence au recrutement local, ce qui conforte cette inégalité en reproduisant la ségrégation urbaine dans le milieu scolaire. Les enfants issus des milieux sociaux aisés ont un accès privilégié à ces établissements, et, de ce fait, ont plus de chance par la suite de poursuivre leurs études dans les universités et/ou écoles prestigieuses (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989 ; Butler et Hamnett, 2007 ; Oberti, 2007 ; van Zanten, 2009). À l'opposé, les écoles moins valorisées jonglent entre l'accueil de la population locale, plus ou moins confrontée à des problématiques matérielles et sociales, et la volonté de garder, voire d'attirer une population plus favorisée pour diversifier leur public, objectif bien difficile à atteindre en raison de la stigmatisation dont elle font l'objet (Van Zanten, 2001 ; Felouzis et *al.*, 2005 ; Butler et *al.*, 2007 ; Butler et Hamnett, 2007).

En France comme en Grande-Bretagne, la question de la diversité sociale dans l'école reste profondément associée à la dimension raciale, abordée à partir des statistiques ethniques outre-manche (Burgess et *al.*, 2004, 2005). Les écoles accueillant le plus d'élèves appartenant aux minorités visibles sont aussi celles qui souffrent d'une image particulièrement négative, ces élèves qui sont, pour une large partie, des descendants d'immigrés peu ou pas qualifiés, sont considérés en effet comme moins performants. Cette hypothèse demande pourtant à être nuancée. L'étude menée par Tim Butler, Chris Hamnett et Mark Ramsden dans l'est londonien montre que le facteur « ethnique » pèse différemment sur la réussite scolaire des élèves et, surtout, que l'origine sociale reste la principale variable explicative des différences de réussite scolaire, elle-même en grande partie liée à la configuration sociale de l'espace urbain dans lequel ils vivent (Butler, Hamnett et Ramsden, 2007b). Pour autant, le présupposé selon lequel la forte présence de ces élèves pèserait sur les chances de réussite scolaire des enfants reste très présente dans l'esprit de parents de classes moyennes<sup>89</sup> qui développent,

---

<sup>89</sup> Les récents travaux d'Agnès Van Zanten (2009) démontrent que cette croyance oriente tout particulièrement les stratégies scolaires des parents appartenant aux « nouvelles classes moyennes » qu'Alvin Gouldner nomme, en 1979, la *technical intelligentsia* (Van Zanten, 2009, p. 21).



alors, différentes stratégies pour parvenir à inscrire leurs enfants dans une école où la proportion de minorités visibles est jugée « acceptable » (Raveaud et Van Zanten, 2007 ; Reay et *al.*, 2007; Butler et Hamnett, 2007). L'enjeu de la reproduction sociale, voire de l'ascension sociale, reste primordial pour ces ménages inquiets par la menace d'un déclassement social intergénérationnel (Peugny, 2009). Toutefois, il ne s'accompagne pas d'un refus systématique de la diversité sociale et raciale, ce refus ne semble se manifester que lorsque cette diversité est perçue comme un élément néfaste pour la réussite scolaire et l'épanouissement des enfants (Oberti, 2007 ; Reay et *al.*, 2008).

Promouvoir la mixité sociale à l'école par une action sur la localisation résidentielle des groupes sociaux se heurte, dans les deux pays, aux stratégies parentales en matière de choix scolaires qui diffèrent selon leur position sociale, leur lieu de résidence et de la qualité de l'offre scolaire – plus ou moins subjectivement appréciée – disponible localement. Si tous les ménages ne sont pas portés par des logiques scolaires visant l'excellence et donc, ne cherchent pas nécessairement à réduire autant que possible le niveau de diversité sociale et raciale dans l'enceinte de l'école, l'orientation politique en faveur de la liberté du choix scolaire facilite la réalisation des aspirations au contrôle de ce niveau, voire même, les développe par un effet d'accentuation de la ségrégation sociale que le libre choix produit. Mais une fois encore, tous ne sont pas égaux face à ce choix, et les classes populaires précarisées sont les grandes perdantes du jeu généralisé de l'offre et de la demande. Dans le cadre de notre travail empirique, nous chercherons à comprendre quels choix scolaires effectuent les parents résidant dans les logements sociaux et intermédiaires en les mettant en perspective avec leur rapport au quartier, et plus globalement à l'altérité.

## Conclusion intermédiaire

Dans les deux pays, des travaux scientifiques autour de la ségrégation socio-spatiale s'orientent, ces dernières décennies, sur l'hypothèse d'une ghettoïsation de la ville. Dans cette perspective, un rôle déterminant est attribué à l'évolution dans la structure sociale des classes moyennes (Sassen, 1996) et à leurs choix résidentiels essentiellement guidés par des logiques de distanciation sociale (Donzelot, 2003 ; Maurin, 2004). S'il ne fait aucun doute que Paris et Londres connaissent un processus de polarisation sociale, généré par une accentuation de la ségrégation socio-spatiale aux deux extrémités, le diagnostic de dualisation propose une image déformée des recompositions socio-urbaines en cours, et repose sur une hypothèse contestée, celle du déclin absolu et relatif des classes moyennes dans la structure sociale et urbaine de ces métropoles. De plus, si le contexte de précarisation du salariat et la diffusion d'un sentiment de peur du déclassement peuvent se traduire par l'adoption de logiques ségrégatives en termes de choix résidentiels et scolaires, on ne peut en faire la norme pour interpréter les rapports urbains des groupes intermédiaires, au risque d'en occulter toute la complexité et le caractère multiforme. De plus, les choix résidentiels sont le produit d'une combinaison complexe entre différents paramètres (la localisation, l'architecture, la superficie, le coût du logement, son environnement physique, l'appartenance sociale, l'âge ou la composition familiale) (Authier et *al.*, 2010).

Toutefois, la crainte de la ghettoïsation de la ville inquiète les pouvoirs publics des deux pays. Elle constituerait une menace pour la cohésion sociale, et serait particulièrement pénalisante pour les classes populaires. En France, cette peur se focalise depuis les années 1980, et avec une plus grande acuité depuis les émeutes de 2005, sur la concentration des populations dites « issues de l'immigration » dans les quartiers d'habitat social en raison du communautarisme qu'elle pourrait générer. En Grande-Bretagne, la concentration des « minorités ethniques » qui n'est, en principe, considérée comme un problème que lorsqu'elle s'accompagne d'une fermeture aux autres groupes, tend à être également posée, ces dernières années, comme un problème social en soi. C'est alors dans une volonté de neutraliser les effets potentiellement négatifs de la concentration spatiale de ces populations, et de garantir la cohésion sociale qu'est légitimée la promotion de la mixité sociale dans les politiques sociales territorialisées. Deux types d'actions sont ainsi entremêlés. Le premier vise à intervenir sur leur localisation résidentielle pour les disperser vers des espaces plus aisés et mieux équipés ; le second repose sur une dimension spatiale de l'intégration sociale, laquelle serait favorisée

par leur cohabitation avec des ménages plus aisés. Leur concentration, plus subie que choisie, est perçue comme un élément pathogène qui justifierait l'imposition d'une mobilité résidentielle dans un autre quartier que celui dans lequel elles sont vécues, et ceci malgré les coûts sociaux qu'elle peut générer, dans un objectif de « normalisation » de ces quartiers.

Dans cette perspective, la volonté de régulation des tendances ségrégatives par la mixité sociale oriente très fortement les politiques du logement dans les deux pays. Néanmoins, les deux principaux secteurs, le logement locatif social et l'accès sociale à la propriété, ne sont pas mobilisés au même niveau. En effet, après trente années de réformes profondes soutenues par les thèses néolibérales, le secteur locatif social anglais se caractérise par sa spécialisation et sa "*residualisation*" alors qu'en France, même si certains segments de ce secteur se paupérisent, il conserve dans son ensemble sa vocation généraliste. Il continue d'accueillir un éventail relativement large de la population française, des classes populaires mais également, des classes moyennes. La relation entre mode d'occupation et statut social étant très étroite, les stratégies de mixité britanniques mettent davantage l'accent sur la localisation de l'accès sociale à la propriété pour intervenir sur la répartition des classes moyennes, et sur le logement locatif social pour déségréger les franges inférieures des classes populaires. En France, ces stratégies conjuguent l'accès sociale à la propriété et le parc locatif social, lui-même offrant la possibilité, par ses différentes catégories de financement, de diversifier le peuplement en son sein. Pour autant, les orientations prises depuis l'élection de Nicolas Sarkozy laissent entrevoir une convergence avec celles prises, trente ans plus tôt, par Margaret Thatcher, et poursuivies par ses prédécesseurs. Elles tendent à modifier la mission généraliste du parc social en renforçant le traitement prioritaire des populations plus pauvres, et à développer l'accès sociale à la propriété dans une perspective de promotion du « choix » et de « parcours résidentiels positifs ». Même si ces inflexions à la vocation généraliste du parc social locatif français restent relatives, elles invitent à réfléchir sur l'avenir de ce parc et sur son rôle, dans un contexte où les inégalités d'accès à la ville et à ses ressources se cumulent aux autres formes d'inégalités sociales et économiques.

C'est dans ce cadre que la notion de mixité sociale est sans cesse réaffirmée comme un référentiel de l'action publique dans les politiques urbaines françaises et britanniques. Elle articule ainsi « les quatre niveaux de perception du monde » (Muller, [1990] 2010, p. 61). Elle représente une valeur associée à celles de l'égalité et/ou de la justice sociale, une norme renvoyant aux modèles de la « ville sans divisions » (Simon, 1995), de la « ville moyenne »

(Bacqué, 2002) ou de la ville « inclusive », un algorithme – sans intervention publique, la ségrégation urbaine et ses effets sociaux néfastes sur les populations fragiles et plus globalement, sur la société, se renforceraient –, et une image, les quartiers d’habitat social qui incarne « la quintessence du malaise social » (Simon, 1995) et la figure du ghetto. En France, la mixité sociale est particulièrement centrale par son articulation avec l’universalisme républicain. Ainsi, ce référentiel, défini et imposé par le cadre politique national, est localement adapté par les acteurs locaux impliqués pour répondre aux spécificités locales. Cette notion nébuleuse, au contenu fluctuant qui lui assure, tout au moins en apparence, un caractère consensuel, est traduite à partir des cadres cognitifs des acteurs locaux (Muller, [1990] 2010), en principes d’action publique dans des stratégies locales. Cela nécessite alors de comprendre comment la mixité sociale est concrètement promue, de l’étudier à l’échelle locale, tout en l’articulant avec l’échelon national. De manière générale, les travaux conduits dans différents contextes urbains soulignent tous les obstacles qu’implique la mise en application de cet objectif, et les effets pour le moins mitigés sur les modes de cohabitation des populations ciblées. Cependant, le scepticisme scientifique à l’égard de l’application du principe de mixité sociale ne semble pas trouver un écho dans la sphère politique, les stratégies parisienne et londonienne, mises en place depuis le début des années 2000, en constituent une bonne illustration.

Ainsi, dans une deuxième partie, notre attention se porte sur ces deux stratégies locales. Nous auscultons leurs modalités de construction par l’analyse de leurs fondements et de leurs attendus politiques, en les mettant en perspective avec les évolutions de la structure sociale des deux villes depuis trente ans, puis par l’examen de la « boîte à outils » à l’échelle de la ville dans le cas parisien, et de la métropole dans le cas londonien. Il s’agit, ensuite, d’entrer plus en profondeur dans la compréhension de ces stratégies par une analyse croisée des discours développés sur la promotion de la mixité sociale dans les quatre quartiers étudiés et sur les modalités de sa mise en œuvre, pour saisir la manière dont ces stratégies prennent forme concrètement dans les espaces ciblés.



## PARTIE 2 - LES STRATÉGIES DE MIXITÉ SOCIALE À PARIS ET LONDRES

### CHAPITRE 3 - DE LA VILLE « DUALE » AU « RÉÉQUILIBRAGE SOCIAL » PAR LES CLASSES MOYENNES

---

Dans les deux capitales, les politiques urbaines nationales incluant l'objectif de mixité sociale sont transposées et ajustées au contexte local à travers une stratégie essentiellement axée sur l'habitat. L'analyse des discours politiques locaux met à jour une réappropriation de la mixité sociale comme référentiel de l'action publique, avec toutes les imprécisions que sa mobilisation implique. Elle est, cependant, au centre d'un cadre général d'une intervention publique territorialisée dont l'enjeu est double : soutenir la croissance économique dans un contexte de compétition accrue entre les métropoles mondiales, et garantir la cohésion sociale de la ville, qui serait menacée par la persistance de poches de pauvreté et par une dualisation de sa structure sociale.

Dans ce troisième chapitre, nous analysons dans un premier temps, la rhétorique politique locale développée autour des stratégies parisiennes et londoniennes de mixité sociale qui se fonde sur une vision partagée de la ville « duale ». Il s'agit de mettre en lumière les enjeux liés à la promotion de la mixité, de comprendre la manière dont cette notion est appréhendée dans les discours locaux et tout particulièrement, comment elle s'articule avec la question du logement des classes moyennes dans la ville. Dans cette optique, nous mobilisons différents registres de discours (politiques, programmatiques et extraits d'entretiens)<sup>90</sup> pour observer les récurrences.

---

<sup>90</sup> Dans le cas parisien, l'analyse des discours politiques locaux se base sur des entretiens effectués avec les chefs de cabinet successifs de l'adjoint au maire chargé du logement, Jean-Yves Mano, qui participent activement à l'élaboration, à la mise en application et à la communication de la stratégie de mixité. En complément, nous nous appuyons sur les deux documents majeurs de la politique parisiennes, le Programme local de l'habitat (PLH) et le Plan local d'urbanisme (PLU), et de façon moins systématique, sur des articles de presse dans lesquels le maire de Paris et son adjoint au maire se sont exprimés. Dans le contexte londonien, face à l'impossibilité de rencontrer les acteurs locaux à l'origine de la stratégie de mixité, nous nous référons essentiellement aux documents d'urbanisme centraux, tel que le *London Plan*, qui exposent les fondements et objectifs de la stratégie locale, et dans lesquels les deux maires successifs, Ken Livingstone et Boris Johnson, évoquent la question de la mixité sociale. À cela s'ajoutent les documents d'urbanisme réglementaires de niveau inférieur qui intègrent la stratégie

Dans un deuxième temps, nous exposons les différents dispositifs locaux qui composent ces stratégies. Chaque municipalité s'est dotée de nouveaux outils qui complètent ceux imposés par les gouvernements centraux. Si des divergences apparaissent dans les modes d'intervention mobilisés, les fondements de ces stratégies et les dispositifs mis en œuvre dans les deux capitales comportent de nombreuses convergences.

## **1. Polarisation, ségrégation et mixité sociale**

### **1.1 Paris et Londres, le récit partagé de la ville « duale »**

Dans les deux capitales, l'élaboration de nouvelles stratégies locales de mixité sociale par l'habitat trouve une légitimité sur des visions partagées d'une dualisation progressive de la ville. Dès l'introduction du *London Plan*, la globalisation économique est présentée comme responsable de « la croissance de la polarisation sociale et économique », dont la principale conséquence serait une « exclusion sociale et une discrimination continue qui affecte, tout particulièrement, les populations issues des minorités ethniques » (Mayor of London, *London Plan*, 2003, p. 2). La crainte d'une accentuation de la polarisation urbaine et de ses conséquences sur les populations les plus fragiles, anime l'action publique londonienne qui incorpore alors la notion de mixité résidentielle comme l'un de ses principes fondamentaux :

« Le danger est la polarisation sociale : une ville en deux parties avec d'un côté, une richesse croissante et de l'autre, une exclusion sociale bien établie. Le logement a un rôle clé à jouer en soutenant la croissance économique, en réalisant une plus grande inclusion sociale et en rencontrant les différents besoins des diverses communautés de Londres »<sup>91</sup>, (Mayor of London, 2003, p. 3).

La figure de la dualisation est également mobilisée dans le contexte parisien. Les débats autour de la construction du Grand Paris participent au renouvellement des réflexions sur les évolutions de la géographie sociale de la métropole, appréhendées à travers le modèle de la « ville globale »<sup>92</sup> :

---

politique et orientent, par conséquent, les actions menées dans chaque *borough*. En complément de cette documentation, nous mobilisons les discours d'acteurs locaux rencontrés qui sont directement engagés dans l'élaboration et la mise en place de cette stratégie dans les deux *boroughs* étudiés : le responsable du service logement du Royal Borough of Kensington and Chelsea, et le responsable du service d'urbanisme de Tower Hamlets.

<sup>91</sup> «The danger is social polarisation: a two-track city of increasing wealth and entrenched social exclusion. Housing has a key role to play, in supporting economic growth, in achieving better social inclusion, and in meeting the different needs of London's diverse communities». Mayor of London, 2003, *London Housing Strategy*, p. 3.

<sup>92</sup> Dans les Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France de juin 2009, un chapitre intitulé « Comprendre » s'attache à présenter la structure économique et sociale de la métropole parisienne à partir du modèle de la « ville globale », avec, en première partie, un entretien de Saskia Sassen qui explique,

Cette « métropole mondiale est confrontée à des inégalités sociales et territoriales croissantes. [...] Région parmi les plus riches, productives et créatives du monde, elle est aussi traversée par d'inégalités économiques, sociales et spatiales qu'accentue et en même temps, fait évoluer son statut de métropole mondiale », (IAURIF, 2009, p. 14).

À l'échelle de Paris, les préoccupations politiques se centrent davantage sur les conséquences de la flambée des prix du marché libre sur les parcours résidentiels des classes moyennes. Celles-ci quittent le cœur de la métropole pour se loger dans de meilleures conditions en périphérie, et ce mouvement hors de Paris contribuerait à accentuer la polarisation historiquement existante de la ville :

« Paris ne doit pas devenir la ville « des plus aisés et des plus aidés », être réservée à ceux dont les revenus offrent la possibilité d'accéder à un logement privé cher, et à l'autre bout de la chaîne du logement, les occupants du social, dont les études récentes montrent la paupérisation grandissante, avec au final la disparition progressive des maillons centraux de cette chaîne du logement, à l'image de ce que connaît une capitale comme Londres. Pour être équilibrée et fonctionnelle, la Ville doit aussi permettre aux couches intermédiaires, qui participent également à la vie de la cité, de pouvoir s'y maintenir » (Mairie de Paris, Programme local de l'habitat, 2003, p. 10).

Dans les discours parisiens, la situation londonienne est régulièrement évoquée comme annonciatrice de l'avenir de la structure sociale parisienne si aucune politique de « rééquilibrage social » d'envergure n'est engagée : « *bien sûr, si on ne fait rien, on ressemblera au modèle londonien* » (Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement)<sup>93</sup>. À l'inverse, lors de son discours sur le risque d'« épuration sociale » de Londres en réaction à la baisse drastique des aides au logement souhaitée par le gouvernement central, Boris Johnson présente Paris comme le contre-exemple de la ville mixte : « La dernière chose que nous voulons, c'est une situation comme à Paris, où les plus démunis sont relégués dans les « banlieues » [en français dans le texte, ndlr] »<sup>94</sup>. Dans les deux cas, la rhétorique politique locale intègre une vision de la ville « duale » comme schéma explicatif des reconfigurations socio-spatiales des deux métropoles. Il s'agit, alors, de dresser un tableau de la distribution socio-spatiale de ces deux métropoles et des processus sous-

---

dans une démarche de vulgarisation, la théorie de la dualisation urbaine. IAURIF, « Stratégies métropolitaines », *les Cahiers* n°151, juin 2009, pp. 6-8.

<sup>93</sup> Extrait d'un entretien avec Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement de la Mairie de Paris, en poste depuis le début de la deuxième mandature de Bertrand Delanoë en 2008.

Depuis son accession au poste d'adjoint au maire chargé du logement en 2001, Jean-Yves Mano s'est entouré successivement de trois chefs de cabinet qui ont en commun d'avoir suivi un cursus universitaire en sciences sociales et d'être issus du Mouvement des Jeunes Socialistes. Le premier chef de cabinet, Billy Tallec, a contribué à l'élaboration de cette politique dès 2001 et ce, jusqu'en 2006, lui a ensuite succédé à cette fonction Gauthier Caron-Thibault jusqu'à son élection en 2008, au poste d'adjoint chargé du Logement, Affaires sociales, Personnes âgées, Personnes handicapées du 3<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Depuis, le poste est occupé par Dan Steinfeld, ancien conseiller économique du Parti Socialiste.

<sup>94</sup> Extrait de l'article Sylvain Biville, intitulé « Londres menacé d'« épuration sociale », selon son maire », publié sur le site du journal de *Rue 89* le 29 octobre 2010.



jacents, afin de discuter ce diagnostic et de mieux saisir les enjeux des politiques urbaines locales.

### **1.1.1 L'embourgeoisement de la mosaïque parisienne**

#### **La polarisation de la région parisienne**

Les études conduites par des universitaires et des experts sur l'état de la structure sociale de la métropole francilienne convergent pour décrire une accentuation, depuis plus de deux décennies, de sa polarisation socio-spatiale<sup>95</sup>. Ainsi, une « « diagonale des inégalités » oppose schématiquement un sud-ouest dynamique, très qualifié et aisé, à des territoires en difficultés socio-économiques et urbaines anciennes du nord-est » (IAURIF, 2009, p. 14). Les clivages entre ces deux pôles se sont accentués depuis vingt ans : « L'espace des communes les plus pauvres (83 communes en 1984) qui couvrait une partie du nord de Paris et les franges rurales de la Seine-et-Marne s'est fortement rétracté (39 en 2005) sur la banlieue nord-est depuis vingt ans. L'espace très aisé s'ancre sur l'ouest de Paris, en partie sur le périurbain (196 communes en 1984, 142 en 2005) » (IAURIF, 2009, p. 13). Pour autant, si la bipolarisation de la métropole s'intensifie, on remarque que dans la majorité des espaces, les écarts ne se sont pas accentués, voire même pour certains, se sont atténués. Un creusement des écarts entre espaces riches et espaces pauvres s'observe, mais l'intensité de cette polarisation par le revenu moyen doit être nuancée. En 2004, la moitié des franciliens vit encore dans des espaces au profil social moyen.

De même, l'analyse de la distribution sociale des catégories socioprofessionnelles, proposée par Edmond Préteceille (1995, 2003, 2006), montre que, sur la période 1982-1999, les espaces « moyens-mélangés » ne sont pas en voie de disparition, leur surface s'est même étendue. Il ajoute que la polarisation résulte avant tout d'un renforcement du caractère exclusif des catégories supérieures avec une spécialisation de ces espaces allant de 46 à 52% (Préteceille, 1995, p. 52). Ces espaces « bourgeois » sont les espaces les plus ségrégués et cette « auto-ségrégation » produit une exclusion, par les logiques du marché, des autres catégories

---

<sup>95</sup> Pour dresser un état des lieux de l'évolution des divisions sociales de la métropole parisienne, nous avons choisi de mobiliser à la fois des études universitaires comme celles d'Edmond Préteceille et des études menées par deux principaux organismes publics, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France et l'Atelier Parisien d'Urbanisme. Au-delà de leur grande qualité, les études produites par ces organismes servent de référence aux acteurs urbains et politiques œuvrant dans la métropole francilienne. Elles influencent les représentations des acteurs sur l'évolution de la métropole et de ce fait, sur les orientations politiques prises pour intervenir sur cet espace.

sociales. Comme il l'indique, « si les plus pauvres se trouvent (statistiquement et en l'absence de politiques publiques venant modifier cette logique), relégués dans les localisations les moins désirables, c'est au terme d'une chaîne de sélections sociales successives des populations résidentes dont le premier maillon est au cœur des beaux quartiers » (Préteceille, 2006, p. 75). Les espaces « populaires et ouvriers » sont, après les espaces supérieurs, les plus ségrégués, ce qui offre une vision bipolarisée de la métropole. Certains d'entre eux connaissent une fragilisation sociale croissante préoccupante. Les catégories les plus présentes dans ces espaces sont les ouvriers et employés confrontés au chômage et à la précarité. Néanmoins, la spécialisation sociale de ces espaces n'a que faiblement augmenté en vingt ans. Quant aux espaces « moyens mélangés », ce sont les espaces les moins polarisés, aucune catégorie n'y est dominante. Il montre que les catégories moyennes sont les moins ségréguées, et elles ont opéré, en vingt ans, un rapprochement spatial d'avec les catégories populaires. Cependant, à l'intérieur de ces espaces « moyens mélangés », il note deux grandes évolutions révélant une polarisation progressive de la région. Une moitié de ces espaces tend à s'embourgeoiser avec la venue progressive des catégories supérieures ce qui, à l'avenir, pourrait se traduire par une spécialisation vers les catégories supérieures. L'autre moitié tend à se rapprocher des catégories populaires, une partie des catégories moyennes étant aussi confrontée à la montée du chômage et de la précarité. Au regard de ses travaux, l'opposition entre les « espaces supérieurs » et les « espaces populaires » est bien structurante, mais elle ne permet pas de valider, selon Edmond Préteceille, l'hypothèse d'une dualisation urbaine.

### **Paris au cœur de la dynamique urbaine régionale**

Paris est au centre des processus de reconfiguration socio-spatiale de la région francilienne. La dynamique qui s'y opère s'étend bien au-delà du périphérique, créant ainsi cette « diagonale des inégalités ». Cet espace restreint (87 km<sup>2</sup> contre 321 km<sup>2</sup> pour Londres), loin d'être homogène, est marqué par de forts contrastes sociaux. Il est, certes, un des départements les plus riches de la région francilienne<sup>96</sup>, mais de grandes disparités caractérisent sa structure socio-spatiale. Les écarts de richesse entre les arrondissements aisés du sud-ouest et l'ouest parisien, et ceux du nord et de l'est sont en effet très importants : « La capitale se distingue parmi les départements français par le plus fort écart entre hauts et bas revenus. Les 10% les plus aisés déclarent 10,5 fois plus que les 10% les plus modestes »

---

<sup>96</sup> Le revenu fiscal annuel médian par unité de consommation (UC) en euros est de 20 147 pour Paris. C'est le deuxième plus élevé de la métropole après les Hauts-de-Seine (20 195), loin devant la Seine-Saint-Denis (13 155) et le Val-de-Marne (17 681), (INSEE, 2004).

(INSEE, 2004). La structure sociale de Paris peut donc être schématiquement représentée par « un arc de cercle qui va du nord au sud en passant par l'est » (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2004a, p. 17). Quatre arrondissements de l'ouest parisien (6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup>) représentent les dix communes aux revenus médians les plus élevés de la région<sup>97</sup>, alors que les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements comptent parmi les plus pauvres. Les autres arrondissements, dans lesquels les écarts de revenus sont moins importants, forment un continuum d'espaces « moyens mélangés » reliant les quartiers aisés de l'ouest avec les quartiers populaires du nord-est<sup>98</sup>. La répartition des catégories socioprofessionnelles complète l'approche par le revenu médian. Les cadres, les chefs d'entreprise et les professions intellectuelles supérieures sont surreprésentés par rapport aux ouvriers et aux employés dans les arrondissements du centre et de l'ouest parisien, et ce rapport s'inverse dans les arrondissements du nord-est et du sud-est parisien (Figure 1, p. 161).

À l'intérieur de chaque arrondissement parisien, s'observent des disparités socio-spatiales. Les travaux de Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot montrent que les catégories socioprofessionnelles « employés » et « ouvriers » sont à elles deux, le deuxième groupe majoritaire dans le 16<sup>e</sup> arrondissement (28% en 1999), après celui des cadres, professions intellectuelles supérieures et chefs d'entreprise de plus de dix salariés (44%). La présence des classes populaires dans les beaux quartiers s'explique par le fait que la moitié de ces travailleurs est employée au service des classes supérieures. De la même façon, la dominante populaire du 18<sup>e</sup> arrondissement tend à masquer les différences internes qui structurent socialement cet arrondissement. Les quartiers *gentrifiés* de la Butte Montmartre contrastent avec le caractère populaire de la Goutte d'Or. Les cadres, professions intellectuelles supérieures représentent, en 1999, 16% du quartier Clignancourt contre 8,2% à la Goutte d'Or, avec une progression plus marquée de leur présence entre 1990 et 1999 à Clignancourt (+21%) qu'à la Goutte d'Or (+11%). Ces disparités jouent un rôle non négligeable dans la manière dont est perçue la géographie sociale de la ville, car si les mélanges prédominent dans les différents quartiers de Paris, « les surreprésentations de certaines catégories marginales servent à marquer socialement le territoire » (Simon, 2000, p. 306).

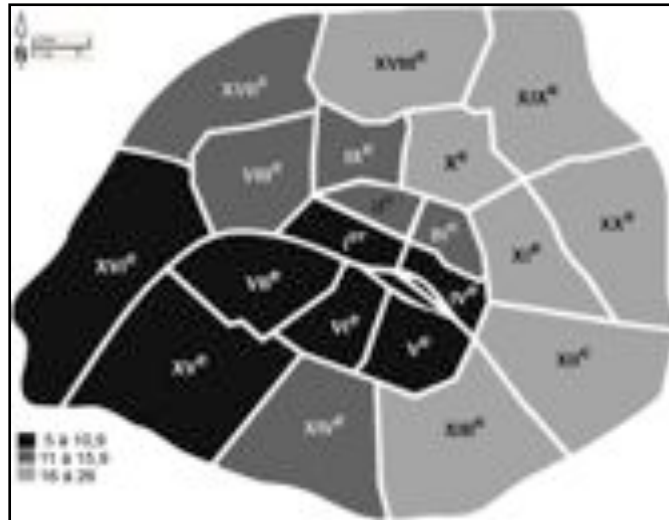
---

<sup>97</sup> Leurs revenus médians annuels par UC s'élèvent respectivement à 30 758, 31 521, 30 133 et 30 861 euros contre 14 567, 13 759 et 15 459 euros pour les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. Le revenu médian parisien correspond à 1 677 euros par UC, (INSEE, 2004).

<sup>98</sup> Le salaire médian annuel par UC des autres arrondissements parisiens se situe dans une fourchette entre 18 000 euros (dont 2<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> arrondissements) et 24 000 euros (1<sup>er</sup>, 4<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements), (INSEE, 2004).

**Figure 1 : Ratios : nombre de cadres, chefs d'entreprise et professions intellectuelles supérieures pour 10 salariés et ouvriers**

*Source : Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, 2004a  
Extrait de Marc Esponda (APUR), INSEE-IAURIF, 2002*



Une autre dimension que le revenu et la catégorie socioprofessionnelle peut aussi être appréhendée, il s'agit de la nationalité qui renvoie à la localisation des migrants dans la ville. Les populations migrantes, globalement surreprésentées dans les catégories socioprofessionnelles inférieures, sont très inégalement réparties sur l'espace parisien. L'étude quantitative réalisée par Mirna Safi (2009, p. 541) sur les processus de ségrégation urbaine des migrants en Île-de-France, montre que, depuis le début des années 1980, les Turcs sont le groupe le plus ségrégué et que leur ségrégation a augmenté entre les recensements de 1982 et de 1999. Ils sont surreprésentés dans les quartiers traditionnellement ouvriers du nord-est de Paris, et c'est aussi le cas des autres populations migrantes venues d'Afrique subsaharienne. Les populations asiatiques représentent le deuxième groupe migrant le plus ségrégué, ils sont effectivement surreprésentés dans certains quartiers des 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. Quant à la distribution des autres groupes européens dont l'immigration est plus ancienne (Italiens, Espagnols et, dans une moindre mesure, les Européens de l'Est), elle est plus diffuse sur l'ensemble de la ville. Par exemple, les populations migrantes de l'Europe de l'Ouest sont, selon Mirna Safi, parmi les Européens les plus ségréguées dans les beaux quartiers et la proche banlieue de l'ouest parisien. Cette forme de ségrégation n'est pas de la même nature que celle observée chez les populations venues d'Afrique. Elles appartiennent aux classes sociales supérieures qui, de ce fait, ont une plus grande capacité à choisir leur localisation résidentielle. L'analyse de la ségrégation par les indices de regroupement reflète « une forme de mise à l'écart de certains groupes immigrés, qui se retrouvent confinés dans des zones géographiques précises. Ils semblent ainsi émaner plus de mécanismes de

discrimination spatiale que d'une stratégie de regroupement, notamment si les zones en question sont très défavorisées socialement » (Safi, 2009, p. 545). Et ceci se vérifie notamment dans le cas de la distribution géographique des Africains. Ce groupe est non seulement inégalement réparti sur le territoire parisien, mais les espaces qui le regroupent sont géographiquement très proches, et comptent parmi les plus défavorisés. Pour autant, cette concentration est aussi le produit d'un processus d'agrégation. Dans son étude de la « ségrégation ethno-raciale » de la métropole parisienne, Edmond Préteceille complète l'analyse en ajoutant au critère de nationalité celle de l'immigration de seconde génération<sup>99</sup>. Il confirme ainsi la surreprésentation des personnes « immigrées d'origine non européenne »<sup>100</sup> dans les quartiers populaires de Paris et note sa progression entre 1990 et 1999 (Préteceille, 2009). En 1990, seul le quartier de la Goutte d'Or a un taux qui dépasse 30% contre trois quartiers (La Chapelle, La Villette, Pont-de-Flandre) en 1999. La ségrégation des personnes « immigrées d'origine non européenne » est donc plus forte que celle des populations françaises et non françaises d'origine européenne, et elle s'est accentuée en une décennie. Néanmoins, elle reste modérée. Cette conclusion contraste avec la force des débats politiques sur la ghettoïsation supposée de Paris.

Depuis cinquante ans, la structure sociale parisienne est traversée par un double processus qui peut, à terme, remettre en cause l'hétérogénéité qui la caractérise. En effet, durant cette période, le cœur de la métropole parisienne s'est embourgeoisé en même temps qu'il s'est dépeuplé, « une dépopulation sélective qui a d'abord touché les classes populaires » (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2001a, p. 40). Entre 1954 et 1999, Paris a perdu un quart de sa population, passant de 2 850 000 à 2 125 000 habitants (soit 19,4% de la population francilienne). Néanmoins, cette décroissance s'est ralentie entre 1990 et 1999, et s'est même inversée entre 1999 et 2004. Paris a connu une légère croissance démographique avec 19 000 parisiens de plus en cinq ans (APUR, 2006a). Ce sont davantage les arrondissements de l'est et du nord-est parisien qui ont profité de cette hausse. Son embourgeoisement résulte de deux processus simultanés, sa « déprolétarianisation » et l'arrivée de catégories sociales plus favorisées, travaillant dans l'économie tertiaire. Ainsi, entre les recensements de 1954 et de 1999, le poids des ouvriers, des employés et des personnels de

---

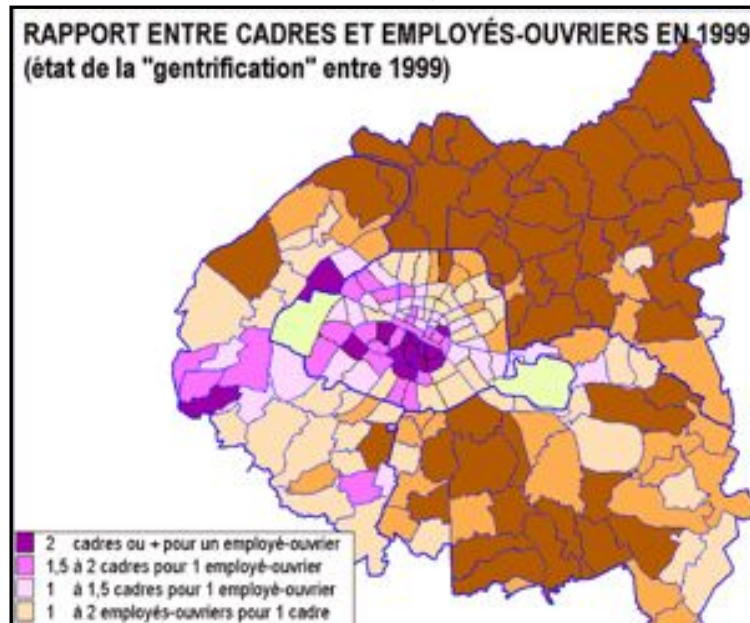
<sup>99</sup> Pour ce faire, il se réfère aux données de l'enquête Étude des histoires familiales de Catherine Borrel et Patrick Simon (2005) dans laquelle ils définissent la seconde génération comme « l'ensemble des français ayant au moins un parent immigré » (Préteceille, 2009, p. 502).

<sup>100</sup> Par cette expression, il désigne les migrants et leur descendance (appelée la « deuxième génération »), essentiellement originaires du Maghreb et d'Afrique subsaharienne, puis de Turquie, d'Inde et du Pakistan, de Chine et d'Asie du Sud-Est.

service est passé de 65% à 35%, tandis que le pourcentage des chefs d'entreprises, des cadres supérieurs et moyens et des artisans a grimpé de 35% à 65% (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2004a, p. 60).

**Figure 2: Évolution de l'embourgeoisement de la région entre 1990 et 1999**

*Source : APUR, 2007*



Dans ce mouvement de dépeuplement, les catégories moyennes supérieures sont les seules à avoir confortées leur position dans le cœur de la métropole. Ce processus contribue à renforcer l'opposition pertinente, bien que schématique, entre le centre aisé de la métropole (Paris et les communes limitrophes ouest et sud-ouest) et la périphérie plus populaire (les communes du nord, est et sud-est de l'agglomération)<sup>101</sup> (Figure 2).

À l'image des évolutions constatées à l'échelle régionale, la distribution sociale de l'espace parisien trouve ses origines dans l'« auto-ségrégation » croissante des catégories supérieures dans des espaces urbains valorisés. Cette recherche de l'entre-soi, qui caractérise les stratégies résidentielles des catégories supérieures, entraîne une hausse considérable des prix du marché privé. Il pousse, en conséquence, les catégories intermédiaires et modestes vers des quartiers où les prix sont plus accessibles et contribue, ainsi, à la concentration des plus défavorisés dans les espaces les moins valorisés (Oberti et Préteceille, 2004 ; Préteceille, 2009). Guidée par les stratégies résidentielles des ménages, la loi de l'offre et de la demande constitue à la fois un moteur et une conséquence de cet embourgeoisement. Depuis la fin des

<sup>101</sup> Les professions intermédiaires ont renforcé leur poids dans la capitale entre 1990 et 1999 (+8,7%), celui des employés s'est amoindri (-6,1%), une partie d'entre eux l'ont quitté pour s'installer dans les communes limitrophes ou plus éloignées (APUR, 2006a).

années 1980, les prix du marché privé ont connu une hausse progressive et conséquente pénalisant, en premier lieu, l'accèsion à la propriété des ménages aux revenus moyens et modestes (Figure 3). Cette hausse du prix à la vente se répercute sur les prix du secteur locatif avec une forte augmentation des prix des loyers à la relocation<sup>102</sup>. Cette envolée ne concerne plus seulement les quartiers aisés ou intermédiaires, un effet de rattrapage des prix immobiliers dans les quartiers populaires s'observe sur cette même période.

**Figure 3 : Prix de vente des appartements anciens en euros par mètre carré (1991-2005)**

Source : Bureau van Dijk, Chambre des notaires, 2006



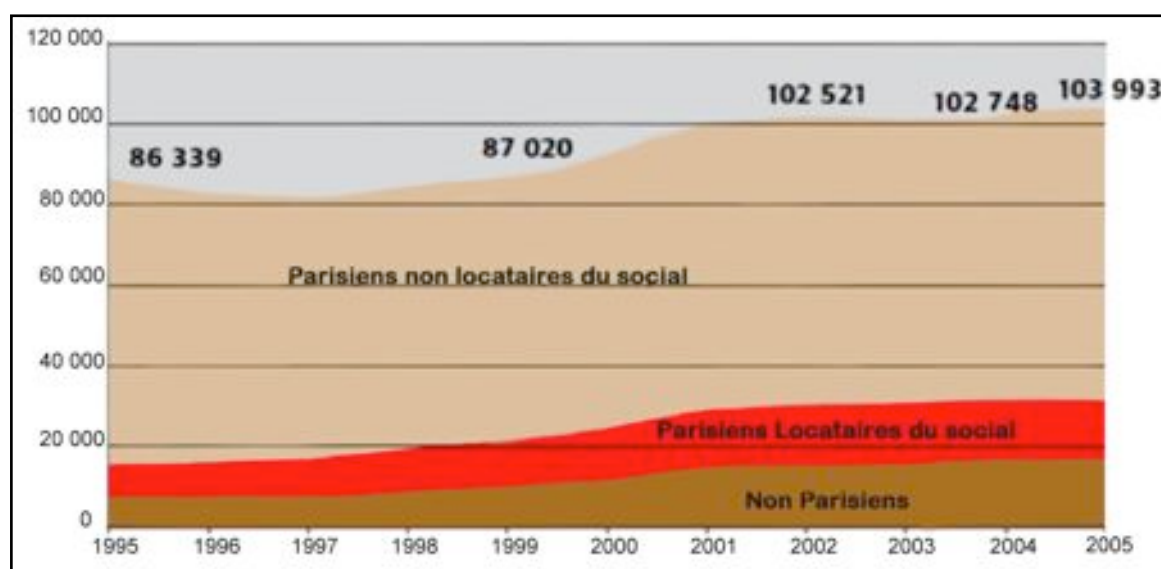
L'embourgeoisement des quartiers populaires et intermédiaires est une conséquence de la diffusion des classes moyennes supérieures et supérieures dans l'ensemble de la ville. L'analyse de l'évolution de la distribution spatiale des catégories socioprofessionnelles révèle, qu'entre 1982 et 1990, la « quasi-totalité des quartiers sont dans les cas d'embourgeoisement, maximum ou fort, les quelques exceptions étant toutes dans les quartiers nord-est » (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2001b, p. 215). Ce processus spécifique d'embourgeoisement permet d'accroître temporairement la coexistence de groupes très hétérogènes dans un même espace résidentiel. Si la diversité constitue un élément recherché et valorisé dans les choix résidentiels des classes moyennes *gentrifieuses*, ce processus conduit à une éviction progressive des classes populaires de ces quartiers, et plus largement, de Paris.

<sup>102</sup> D'importantes différences de prix au mètre carré sont constatées en fonction de la date d'emménagement des locataires. Pour les logements occupés depuis plus de dix ans, le loyer mensuel moyen est de 13 euros/m<sup>2</sup> alors que pour les emménagés récents (2004), il est de 17,6 euros/m<sup>2</sup> (IAU, 2006).

L'accès au logement joue un rôle crucial dans la localisation des groupes sociaux de Paris, car il conditionne, avec la mobilité quotidienne, l'accès à la ville. Compte tenu des évolutions récentes du marché privé parisien, il est indéniable que les classes populaires et une partie croissante des classes moyennes éprouvent des difficultés à se loger convenablement. En conséquence, elles se tournent de plus en plus vers le secteur social, comportement qui se traduit par une explosion des demandes de logements sociaux depuis dix ans. Relativement stable entre 1993 et 1997 (autour de 85 000 demandes), le nombre de candidatures a fortement augmenté entre 1997 et 2005 (plus de 100 000 demandes, (Figure 4), suivant ainsi l'augmentation considérable des prix du marché libre (Figure 3, p. 164).

**Figure 4: Demandeurs de logements sociaux à Paris (1995-2005)**

*Source : Observatoire parisien de l'Habitat, ville de Paris*



Malgré la difficulté d'y accéder, le logement social constitue un refuge pour de nombreux ménages. Il représente pour la Municipalité un frein à ce dépeuplement socialement sélectif de Paris et un outil de mixité sociale pour limiter son embourgeoisement. Seulement, la localisation des logements sociaux suit les tendances ségréguatives de la ville. En 2001, lorsque Bertrand Delanoë arrive à la tête de la municipalité, 43% des logements locatifs sociaux de la capitale se situent dans les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements contre 1,2% pour le 7<sup>e</sup>, le 8<sup>e</sup> et le 16<sup>e</sup> arrondissement (Mairie de Paris, 2003, p. 7). Cette répartition forme un « croissant, du nord au sud en passant par l'est » (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2004a, p. 96). Ces arrondissements plus denses en logements sociaux ont été fortement transformés par la rénovation urbaine des années soixante et soixante-dix. Les prix de l'immobilier y sont les plus bas du marché parisien, et quelques terrains constructibles y sont encore disponibles. À



l'inverse, les arrondissements du centre et de l'ouest parisien, d'urbanisation plus ancienne, sont ceux dans lesquels le parc social est le moins présent, et les prix du marché sont les plus élevés de la capitale. En 2001, seuls quatre arrondissements dépassent le seuil des 20% de logements sociaux imposés par la loi SRU : le 14<sup>e</sup> (20%), le 20<sup>e</sup> (25,46%), le 13<sup>e</sup> (29,74%) et le 19<sup>e</sup> arrondissement (32,76%) (Mairie de Paris, 2003, p. 7). Pour les arrondissements, des disparités nettes s'observent : les 12<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements comprennent plus de 10% de logements sociaux, tous les autres n'atteignent pas ce seuil, et, en bas du tableau figurent deux arrondissements de l'ouest parisien, les 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements, qui ne possèdent respectivement que 0,77% et 0,69% de logements sociaux. Ce déséquilibre géographique constitue l'élément fondamental de légitimation de la stratégie parisienne de mixité sociale. Pour la municipalité élue en 2001, le logement social ne doit plus être un élément participant à l'« accentuation du phénomène de ségrégation sociale » (Mairie de Paris, 2003, p. 7), mais au contraire, un outil d'action publique privilégié de « rééquilibrage social » de la ville.

Paris est donc une ville dans laquelle continuent de coexister toutes les catégories sociales, elle regroupe des ménages les plus pauvres aux ménages les plus aisés. Seulement, au vu des processus qu'elle connaît depuis vingt, il est pertinent de s'interroger sur l'hypothèse d'une accentuation de la polarisation dans les prochaines années et ses conséquences. Les processus en cours semblent mettre en péril sa diversité socio-économique et culturelle qui participe fortement, selon nous, à son attraction et à sa richesse.

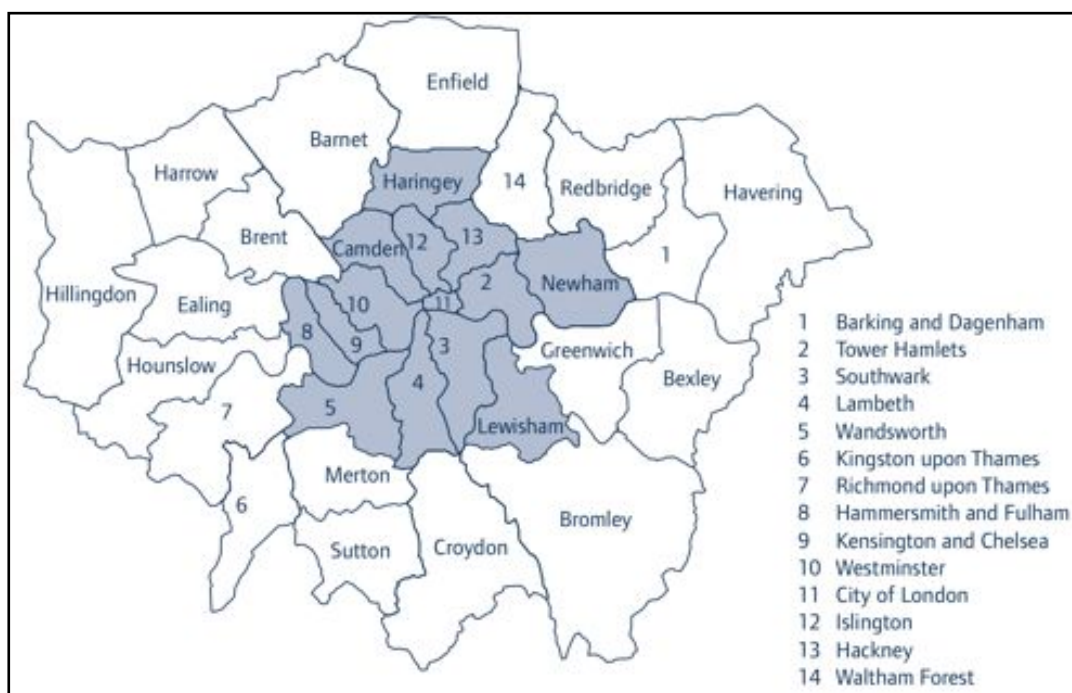
### **1.1.2 La métropole londonienne et la remise en question de la « ville globale »**

#### **Un renforcement des oppositions ouest/est et centre/périphérie**

Depuis ces trente dernières années, la géographie sociale du Grand Londres connaît aussi de profondes évolutions, étroitement corrélées aux transformations de sa structure socioprofessionnelle (Hamnett, 2003). De façon schématique, on constate un renforcement des lignes de division existantes entre, d'une part, l'est et l'ouest de la métropole et, d'autre part, le centre et la périphérie, à partir duquel se construit la vision « dualisée » de Londres. Cette polarisation se développe à partir d'une opposition historique entre l'ouest, qui représente le lieu traditionnel de résidence de l'aristocratie et de la bourgeoisie britannique, et l'est où s'est concentrée l'activité économique de la ville, et notamment l'activité industrielle. À cette première opposition se superpose une autre entre le centre et la périphérie. Cette

polarité est le produit des mouvements de *suburbanisation* majoritairement opérés par les classes moyennes et supérieures pendant l'entre-deux-guerres, qui se sont ensuite intensifiés après la seconde guerre mondiale. En conséquence, l'*inner London* connaît à la même période un processus de paupérisation, avec l'émergence de poches de pauvreté parmi les plus pauvres du pays (GLA, 2009). Ces clivages est/ouest et centre/périphérie structurent encore aujourd'hui le paysage sociologique londonien à partir de la répartition des revenus, des catégories socioprofessionnelles (*Socio Economic Groups*, SEG) et des « minorités ethniques », et ceci, en dépit du large processus de *gentrification* qui s'opère dans l'*inner London* (Hamnett, 2003).

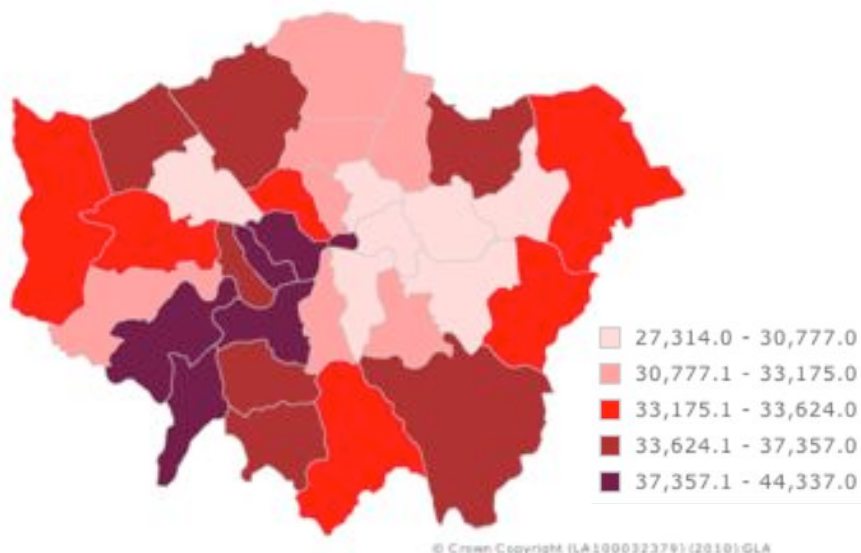
**Figure 5 : Carte des 32 boroughs du Grand Londres**  
 Source : *Housing in London 2010*, Mayor of London



Londres est la ville la plus divisée du Royaume-Uni en termes de distribution géographique des revenus. Selon, l'étude annuelle réalisée par le Greater London Authority (2009), 52% des ménages ont des revenus brut par semaine soit inférieurs à 300 livres sterling, soit supérieurs à 1 000 livres sterling. Cette disparité se déploie, à l'échelle du *borough*, selon les deux grandes lignes de division est/ouest et centre/périphérie (Figure 6, p. 167). Ainsi, le revenu brut annuel médian par ménage de Newham et Hackney, deux *boroughs* populaires de l'est de l'*inner London*, et de Barking and Dagenham, *borough* de l'*outer London*, s'élève respectivement à £27 314, £29 187 et £27 477 livres sterling, contre

£39 449 pour Kensington and Chelsea et £42 028 pour Richmond upon the Thames, deux *boroughs* de l'ouest londonien (GLA, 2009). De manière générale, l'*outer London* reste plus aisé que l'*inner London*. Cependant, ces deux espaces sont marqués par de fortes disparités internes, et ceci tout particulièrement pour l'*inner London* qui regroupe aussi bien les *boroughs* les plus riches de la métropole (City of London, Westminster, Kensington and Chelsea), que ceux figurant parmi les plus pauvres (Tower Hamlets, Hackney, Haringey). Comme le soulignent Tim Butler et Gary Robson (2003), ce n'est pas un fait récent. Londres a toujours eu une tendance à la polarisation socio-économique, « un « conteneur » pour les plus riches et les plus pauvres de notre société » (Butler et Robson, 2003, p. 8). Mais ces écarts tendent à se creuser, renforçant ainsi les inégalités sociales de la capitale britannique.

**Figure 6 : Distribution des revenus médians annuels par ménage en livres sterling par *borough* en 2009, Grand Londres**  
 Source : GLA, 2009



La répartition spatiale des catégories socioprofessionnelles par *borough* à l'échelle régionale confirme la double opposition du Grand Londres. Les catégories socioprofessionnelles supérieures (qui rassemblent les chefs d'entreprise, les cadres supérieurs et les professions intellectuelles supérieures) sont, par effet d'auto-ségrégation, surreprésentées dans les *boroughs* de l'ouest de l'*inner London* (dont la City), et sont aussi très présentes dans l'*outer London* (elles sont rarement inférieures à 25% des actifs). À l'inverse, les catégories socioprofessionnelles inférieures (qui rassemblent les ouvriers non-qualifiés, semi-qualifiés et qualifiés et les personnels de service) sont sous-représentées dans les *boroughs* de l'ouest (avec une proportion relativement plus élevée des personnels de service), et sont davantage concentrés dans l'*inner London*, et notamment dans l'East End.

Les catégories socioprofessionnelles intermédiaires (cadres moyens, professions intermédiaires, techniciens, employés et commerçants) se distribuent de façon plus diffuse dans la métropole. Leur présence est plus marquée dans les *boroughs* de l'est et dans l'*inner London*, sauf dans les *boroughs* les plus centraux traditionnellement riches (comme Westminster et Kensington and Chelsea), et ceux *gentrifiés* depuis les années 1960 (Camden et Islington, par exemple). Les contrastes entre les *boroughs* dominés par les catégories supérieures et ceux dominés par les catégories inférieures peuvent être très profondément marqués. À titre d'exemple, les catégories supérieures représentent plus d'un tiers des actifs de la City of London contre près de 9% des actifs d'Hackney, et le rapport s'inverse pour les catégories inférieures, les chômeurs de longue durée et les actifs n'ayant jamais travaillés (respectivement un peu plus de 10% contre 26%)<sup>103</sup>.

L'approche par la « catégorisation ethnique » (au sens statistique du terme) valide cette double division tout en la nuanciant selon le groupe observé. Le Grand Londres agit comme un véritable aimant pour de nombreux britanniques provenant des autres régions, mais aussi pour des étrangers venus du monde entier. Près d'un tiers des londoniens n'est pas né au Royaume-Uni et sa composition « ethnique » se caractérise par une très grande diversité<sup>104</sup>. Si la population étrangère est relativement présente dans tous les *boroughs*, elle reste fortement concentrée dans l'*inner London*. Par exemple, elle constitue 7% de la population du *borough* d'Havering contre 52% pour celle de Westminster. De la même façon, la moitié de la population de l'*inner London* n'appartient pas à la catégorie « *White British* » (51% à Newham ; 42% à Hackney, 38% à Lambeth, 36% à Tower Hamlets). Ce chiffre tombe à un tiers dans l'*outer London* (35% à Brent, 41% à Ealing), mais il reste trois fois supérieur à celui observé à l'échelle nationale<sup>105</sup> (Hamnett, 2003). La localisation des « minorités ethniques », qui représentent 63% des migrants londoniens, calque la double opposition est/ouest, centre/périphérie, et sont surreprésentées dans les *boroughs* du centre et de l'est de la métropole. Cependant, elle est très différente selon les groupes « ethniques ». Les « *Caribbean* » sont très présents dans le nord-est (Hackney et Haringey) et le sud de l'*inner London* (Brixton), mais aussi à Brent, *borough* de l'*outer London*. À l'inverse, les « *Indians* »,

---

<sup>103</sup> Ces données ont été recueillies sur le site *neighbourhood statistics* de l'Office of National Statistics sur la base du recensement de 2001. Son actualisation est programmée en 2011.

<sup>104</sup> Un quart des migrants est originaire de l'Europe de l'ouest, 22% de l'Afrique subsaharienne, 20% d'Asie du Sud, 11% d'Europe de l'est et de l'Asie centrale et 10% d'Amérique Latine et des Caraïbes (GLA, 2008).

<sup>105</sup> Le classement des cinquante premières municipalités d'Angleterre selon leur diversité « ethnique » montre que sur les vingt-cinq premières communes, vingt-trois sont situées dans le Grand Londres, dont treize dans *Inner London*.

« minorité ethnique » la plus aisée de Londres, sont majoritairement concentrés dans l'*outer London* (Ealing, Brent, Harrow), et quasiment absents de l'*inner London*. De plus, l'étude de Ceri Peach montre qu'elle n'évolue pas de la même façon pour tous les groupes (Peach, 1996). De manière générale, il observe un processus de diffusion des groupes variables selon leur ancienneté dans la métropole et la localisation des logements aidés. Les « minorités ethniques » sont en effet très fortement concentrées dans le parc locatif social, notamment dans le parc le plus dégradé, et ceci quelque soit le groupe « BAME ». La ségrégation des populations « *Caribbean* », dont l'immigration s'est majoritairement opérée entre 1948 et 1960, a fortement décliné entre 1961 et 1991, alors que celle des populations « *Asian* », dont l'immigration est plus tardive, stagne, voire augmente dans les quartiers les plus pauvres l'East End. Les « *bangladeshis* » sont particulièrement ségrégués dans cette zone, ils représentent, en moyenne, un quart de la population de Tower Hamlets, plus de la moitié dans certains *wards* (quartiers administratifs) comme Spitafields. Ceri Peach puis Chris Hamnett (2003) réfutent l'hypothèse d'une tendance générale au renforcement de la ségrégation « ethnique » de Londres, balayant ainsi l'hypothèse d'une ghettoïsation de la capitale anglaise.

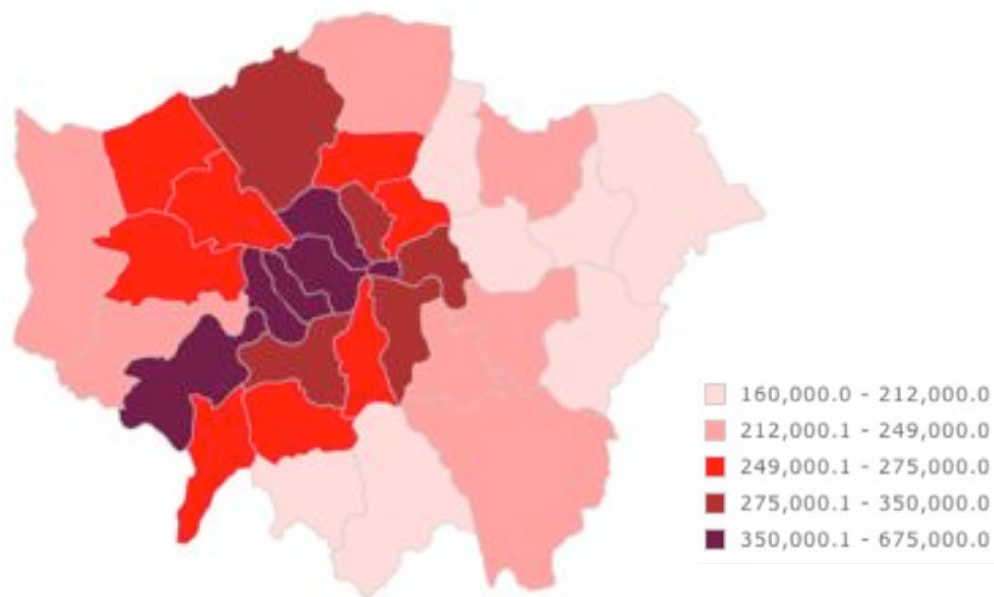
Ces fortes disparités dans la distribution spatiale des groupes à l'échelle du *borough* sont très fortement connectées à celles observées dans le marché du logement. Entre Bexley, *borough* populaire de l'*outer London* et Kensington and Chelsea, le prix médian d'une maison en 2009 est multiplié par trois (de £196 000, il passe à £675 000) (Figure 7, p. 171) et le secteur de la location privée n'est pas moins discriminant, au contraire. Le loyer médian d'un trois-pièces au 1<sup>er</sup> janvier 2010 est 4 fois plus élevé à Kensington and Chelsea qu'à Bexley (respectivement £900 et £213 par semaine). Dans ses travaux articulant l'évolution de la structure socioprofessionnelle de Londres et celle du marché du logement depuis plus trente ans, Chris Hamnett montre que le renforcement des divisions sociales de la métropole est étroitement lié à l'essor des professions de l'économie tertiaire très rémunératrices en termes de salaires et de bonus<sup>106</sup> (les emplois de la finance, des affaires et des services juridiques), et parallèlement, au déclin de l'emploi industriel et l'augmentation du chômage qu'il génère depuis le début des années 1980 (Hamnett, 2003). On comprend alors que de telles disparités de revenus dans un marché de l'immobilier conditionné par les mécanismes de l'offre et de la demande, ne peuvent qu'accélérer des processus ségrégatifs déjà bien ancrés.

---

<sup>106</sup> Le rapport annuel d'étude des services de données sur les salaires de 2001 indique que le revenu médian (bonus inclus) des cadres supérieurs des *Financial Times Stock Exchange 100* s'élève, pour l'année 2000, à £962 000, avec une augmentation de 18% par rapport à 1999 (Hamnett, 2003, p. 90).

**Figure 7 : Prix médian des maisons en 2009 par borough, Grand Londres**

Source : GLA, 2009



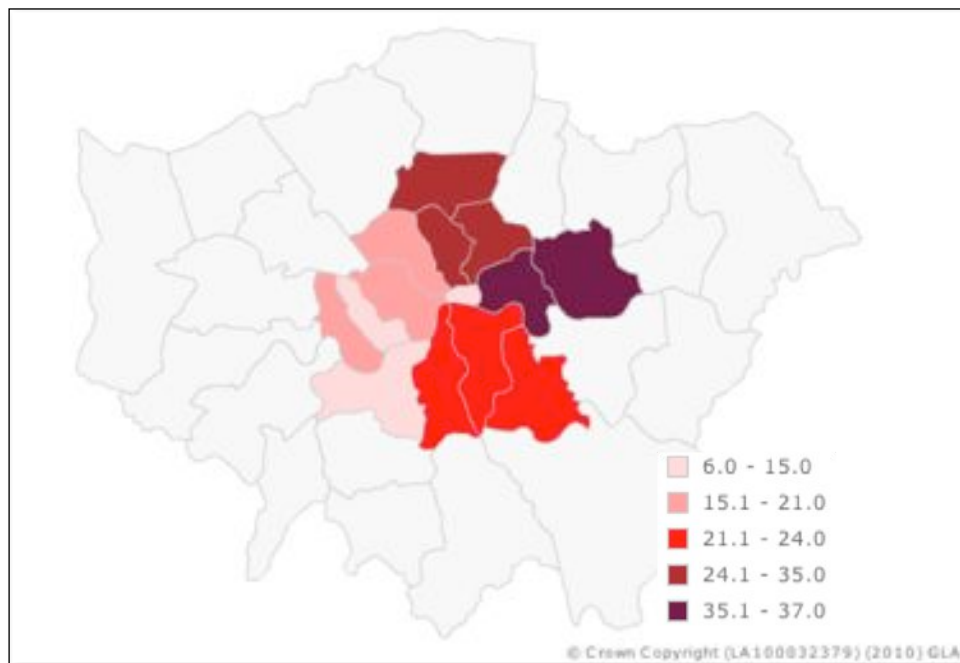
### **L'inner London, un espace en pleine mutation**

Le cœur de la métropole londonienne se caractérise par une très forte hétérogénéité sociale et « ethnique » aux échelles inter et intra *borough*, et ceci dans un contexte de *gentrification* et d'embourgeoisement généralisés. L'inner London regroupe des *boroughs* très aisés comme Kensington and Chelsea et Westminster, et des *boroughs* très pauvres comme Newham et Tower Hamlets (Figure 8, p. 172). D'après l'Office for National Statistics, il est, en 2001, l'espace urbain le plus divisé d'Angleterre en termes de ressources, saisies après les coûts du logement : « 19% de sa population est situé dans le premier décile national, 16% dans le dernier décile » (GLA, 2009).

De même, de fortes disparités de revenus, plus ou moins contrastées selon les *boroughs*, sont observables à l'échelle du *ward*. Se juxtaposent ainsi des quartiers riches et des quartiers pauvres, et ceci parfois à seulement quelques rues d'intervalle, constituant un véritable puzzle social (Butler et Robson, 2003). Ces contrastes sont particulièrement marqués à Haringey qui comprend, sur ses dix-neuf *wards*, quatre *wards* parmi les plus riches et cinq *wards* parmi les plus pauvres de l'inner London (GLA, 2009). De très fortes disparités à l'échelle du *ward* existent aussi dans les deux *boroughs* étudiés, Tower Hamlets et

Kensington and Chelsea<sup>107</sup>, elles s'expliquent notamment par la forte concentration dans certains quartiers d'un large parc locatif social.

**Figure 8 : Pourcentage des ménages économiquement précaires<sup>108</sup> par borough en 2008, inner London**  
 Source : GLA, 2009



Les reconfigurations socio-spatiales de l'*inner London* doivent être regardées à la lumière des processus de *gentrification* qui s'y opèrent depuis les années 1960. De nombreux quartiers populaires sont peu à peu investis par les « nouvelles classes moyennes », attirées par les prix modérés de l'immobilier et surtout, par leur centralité et leur cosmopolitisme (Butler, 1997, Butler et Robson, 2003). Les travaux montrent, dès le début des années 1970, l'émergence d'une *gentrification*, à un rythme soutenu, des *boroughs* du nord (Camden et Islington), qui se poursuit, dans les années 1980, des quartiers des *boroughs* du nord-est (Hackney et de Tower Hamlets), puis s'étend, dans les années 1990, sur une vaste zone du sud de l'*inner London* (comme Brixton par exemple) (Glass, 1963 ; Hamnett, 1976, 2003, 2009 ; Butler, 1997 ; Butler et Robson, 2003, Lees, 2003b). Entre 1991 et 2001, les classes moyennes, et tout particulièrement les cadres administratifs inférieurs, remplacent peu à peu les classes populaires pour constituer, en 2001, le groupe social le plus représenté dans l'*inner*

<sup>107</sup> Une présentation des grandes caractéristiques socio-spatiales de ces deux boroughs est proposée dans le quatrième chapitre.

<sup>108</sup> La statistique britannique se base sur différents indices (tels que le revenu, l'emploi, la santé et le handicap, l'éducation et la formation, la sécurité, le cadre de vie, le logement et l'accès au service) pour établir ensuite un *Index of Multiple Deprivation 2000* (IMD 2000), remplacé par l'IMD 2004 en 2004, qui permet de mesurer les disparités socio-économiques entre différents espaces urbains.

*London* (près de 30% de sa population). Les classes supérieures ont conforté en vingt ans leur poids dans les six boroughs les plus riches (Camden, City of London, Hammersmith and Fulham, Kensington and Chelsea, Wandsworth et Westminster), lissant ainsi un peu plus la composition sociale de ces *boroughs* (Butler *et al.*, 2007). À la fin des années 1990, Loretta Lees constate une « *super-gentrification* » des premiers quartiers *gentrifiés* par les classes supérieures œuvrant dans le secteur de la finance, qu'elle nomme les « *financiers* » (Lees, 2003b). De même, elle observe, avec Tim Butler, une conquête par ceux-ci de nouveaux espaces, comme par exemple Clerkenwell ou Battersea; Butler et Lees, 2006). Dans certains quartiers, l'immobilier atteint des prix si élevés qu'il n'est alors accessible qu'à des ménages ayant de très hauts revenus ou à des investisseurs privés. Si la « *super-gentrification* » ne concerne, à ce jour, que quelques quartiers spécifiques de l'*inner London*, la *gentrification* généralisée de Londres a de fortes répercussions sur la localisation des différents groupes sociaux par l'élévation des prix qu'il entraîne : « Ce processus a été accompagné, et en partie causé, par l'augmentation quasi continue des prix des maisons de Londres passant d'une moyenne autour de £5 000 en 1970 à £220 000 en 2002 » (Hamnett, 2003, p.12). Il contribue à creuser considérablement les inégalités socio-spatiales, dont les premières victimes sont les classes populaires qui se replient sur le parc social, et les « petites » classes moyennes qui reculent vers la périphérie pour celles qui ne peuvent se loger dans le parc aidé.

Le marché du logement londonien et ses évolutions depuis les années 1960, jouent donc un rôle central dans la distribution des groupes sociaux dans la ville. Sa structure s'est profondément transformée. Comme le rappelle Chris Hamnett (2003), au début des années 1960, près des deux tiers des ménages vivent dans la location privée, un peu moins de la moitié pour les *boroughs* centraux comme Westminster, Kensington and Chelsea. 17% des ménages étaient propriétaires et 19% vivaient dans le parc locatif social géré par les municipalités. Il aura fallu seulement trois décennies pour que des changements importants des statuts d'occupation aboutissent à un renversement de la structure du marché à partir de 1981. C'est, en effet, à cette date que la location privée n'est plus le statut d'occupation principal (24%), et passe derrière la propriété (28%) et le logement municipal (42%), ce dernier a d'ailleurs doublé entre 1961 et 1981. En 2001, la propriété est le statut d'occupation principal de l'*inner London* (40%), loin devant le logement municipal (25%) qui a fortement baissé par l'application du *RTB*, le logement des *Housing Associations* (13%), et la location privée. Cette dernière a chuté à moins de 20% en 1991, puis s'est redressée autour de 22% par la mise en œuvre d'une politique incitative d'investissement locatif du gouvernement central,



appelé le *Buy-to-let*. Pour autant, son déclin au profit de la location sociale, et surtout, de la propriété a accentué la division sociale déjà constituée entre la location et la propriété, et tout particulièrement, entre la propriété et la location sociale (Hamnett, 2003). À ce renversement de la structure du marché du logement londonien s'ajoute une flambée des prix de l'immobilier, avec une augmentation annuelle moyenne de 96% de 1995 à 2000, un record de 150% pour Kensington and Chelsea et Tower Hamlets, et de 130% pour Lambeth. Pour ces deux derniers *boroughs*, cette augmentation fulgurante repose sur deux facteurs : un effet de rattrapage des prix par rapport à ceux plus élevés de l'*inner London*, et la réalisation de programmes de régénération urbaine, tels que les Docklands à Tower Hamlets, qui produisent des logements haut de gamme. Cette augmentation généralisée s'est donc opérée de façon inégale d'un *borough* à un autre, et à l'intérieur même de chaque *borough*.

De manière globale, le centre de la métropole connaît une crise de la demande bien plus forte qu'à Paris, qui concerne une partie croissante de la population londonienne. La question de l'accessibilité au marché du logement se pose donc avec encore plus d'acuité. La flambée des prix a pour conséquence de rigidifier, à des degrés variables, les parcours résidentiels des ménages, et touche différemment les groupes « BAME ». Les « *Black African* » et les « *Asians* » et « *Bangladeshis* », qui comptent parmi les groupes « BAME » les plus pauvres, sont les plus sévèrement touchés par l'inflation du coût du logement. Tim Butler et Gary Robson estiment qu'« un ménage doit disposer d'un revenu annuel d'un moins £70 000 pour pouvoir accéder aux niveaux inférieurs du marché du logement de l'*inner London* » (Butler et Robson, 2003, p. 8). De nombreuses classes moyennes sont alors confrontées à un choix difficile entre la location privée dans l'*inner London* et la propriété privée dans l'*outer London*.

Du reste, les orientations prises par les gouvernements centraux, depuis 1981, en matière de politique du logement ont aussi fortement participé à creuser les processus de divisions socio-spatiales de Londres. Le RTB qui s'est soldé par un maintien des populations les plus pauvres dans le parc déprécié, a largement contribué à amplifier les processus ségrégatifs dans l'*inner London*, et ceci à des échelles spatiales très fines. Sous l'effet d'un double processus de « *residualisation* » et de paupérisation, le parc locatif social ne peut loger qu'une partie infime des demandeurs dont le nombre s'accroît pourtant, à mesure que les prix de l'immobilier grimpent. Entre 1998 et 2008, le fichier des demandeurs a pratiquement doublé (GLA, 2009). Le parc social concentre aussi les « minorités ethniques » les plus

précaires. 46% des ménages dont le chef est « *Black* » sont locataires du parc locatif social, et cette proportion atteint plus de 65% pour les ménages « *Bangladeshis* ». Par ailleurs, le déséquilibre géographique de son implantation participe à figer les divisions sociales de la ville, et ceci tout particulièrement entre l'est et l'ouest de Londres, mais aussi à l'intérieur des *boroughs*. à titre d'exemple, Tower Hamlets comprend plus de 50% de logements sociaux en 2001, contre 14% pour la City of London. Ce déséquilibre constitue l'élément fondamental de légitimation de la stratégie de mixité résidentielle londonienne, et plus particulièrement, de la priorité accordée aux *key workers*.

Les différents changements de la structure du marché du logement londonien et l'augmentation fulgurante des prix depuis quarante ans ont donc généré une baisse relative de la ségrégation sociale à l'échelle de l'*inner London*, tout en conservant la double opposition est/ouest et centre/périphérie, et son accroissement à l'échelle micro, c'est-à-dire à l'échelle des *wards* et des rues. Dans les *boroughs* de l'est londonien, des locataires du parc social à faibles revenus résident, bien souvent, à proximité de propriétaires de classes moyennes et supérieures qui habitent des logements réhabilités, acquis à un prix plus ou moins élevés selon le stade de *gentrification* du quartier au moment de leur installation (Hamnett, 2003). Cette diversité à l'échelle locale ne doit pas masquer les coûts sociaux que produit la *gentrification* de l'*inner London*. Il est certain que se loger dans des conditions satisfaisantes dans le cœur de la métropole britannique devient difficile pour une partie croissante de la population et cette évolution constitue un véritable enjeu en termes de justice spatiale pour les pouvoirs publics, d'autant plus que la mobilité quotidienne est, elle aussi socialement sélective, en raison du coût très élevé du transport public et individuel.

Au regard de ces travaux, il apparaît que les structures sociales des métropoles parisienne et londonienne connaissent effectivement une polarisation sociale basée sur une double opposition est/ouest, centre/périphérie, accentuée par l'effet d'une hausse quasi continue des prix de l'immobilier et de la *gentrification* des quartiers populaires centraux. Par conséquent, les évolutions à venir de la ségrégation sociale constituent un enjeu majeur pour les pouvoirs publics locaux. Cela étant dit, le prisme de la dualisation sociale et urbaine ne permet pas d'apprécier les différents processus qui traversent leur géographie sociale dans leur complexité. De même, l'hypothèse d'une ghettoïsation est balayée par les travaux qui révèlent une diffusion plus ou moins forte des migrants et de leur descendance selon les périodes de migration. Pourtant, depuis le début des années 2000, on assiste à l'émergence,

dans les discours politiques locaux des deux villes, du récit partagé de la dualisation, ce qui n'est pas sans conséquence sur la perception des déséquilibres socio-spatiaux comme problème politique. L'espace étant une construction sociale, les représentations que ces acteurs politiques locaux se font de son état et de ses évolutions ont des répercussions concrètes sur leurs choix politiques.

## **1.2 Discours politiques locaux sur la mixité sociale et les classes moyennes**

### **1.2.1 Les enjeux de la cohésion territoriale et de la croissance économique des villes**

À Paris comme à Londres, la dualisation supposée de la ville est considérée comme un danger pour la cohésion sociale d'une part, et pour la croissance économique et le fonctionnement optimum des villes, d'autre part. Elle légitime, dès lors, une intervention de « rééquilibrage social » de la ville qui s'accompagne de la formulation, dans la rhétorique locale, de la question logement des classes moyennes. Loger les classes moyennes devient un objectif et un instrument privilégié de promotion de la mixité sociale.

### **La rhétorique de l'exclusion et du ghetto**

Dans ces stratégies, la lutte contre l'exclusion est présentée comme une des orientations majeures des pouvoirs publics locaux pour garantir le maintien de la cohésion sociale et soutenir la croissance économique de la ville. En écho aux discours nationaux, les discours locaux sur les quartiers populaires dépeignent une image péjorative de ces espaces, appréhendés comme des lieux « d'exclusion ». À Paris, le maire socialiste, Bertrand Delanoë, propose de « s'attaquer aux inégalités sociales et territoriales pour bâtir un Paris plus juste et plus solidaire »<sup>109</sup>. Ken Livingston, maire du Grand Londres de 2000 à 2008, souhaite promouvoir, par la mise en place du *London Plan* (2004), « l'inclusion sociale pour donner à tous les londoniens l'opportunité de partager le succès à venir de Londres ». Dans les discours de ces élus, le maintien de la cohésion sociale de la ville est associé aux valeurs d'égalité et de justice sociale.

L'objectif de lutte contre l'exclusion se traduit par l'élaboration de politiques de « déségrégation » des quartiers populaires pour favoriser l'intégration des classes populaires

---

<sup>109</sup> Mairie de Paris, présentation du Programme Local de l'Habitat (2003), site internet de la Ville de Paris, Paris.fr.

et des ménages désignés comme « issus de l’immigration » jugée défailante. À l’instar de ce qui est observé dans les politiques nationales, l’exclusion comme problème social reste uniquement associée à la concentration spatiale de ces ménages, perçue comme une menace sociale pouvant nuire à l’« unité » de la ville, à sa cohésion sociale. À Paris, la municipalité note la « persistance de situations de pauvreté et d’exclusion dans certains quartiers de la capitale » (Mairie de Paris, 2003, p. 6), pourtant inscrits dans les dispositifs de la politique de la Ville depuis une quinzaine d’années. À Londres, Ken Livingston souligne, dans son introduction au *London Plan* (2004), que « l’opportunité de résoudre les problèmes concrets des londoniens, en particulier, ceux liés à l’exclusion économique et sociale, doit être saisie »<sup>110</sup> (Mayor of London, 2004). Et l’attention se porte également sur les quartiers populaires : « Les zones d’habitat déprécié tendent à être aussi habitées par des ménages aux revenus bas, confrontés au chômage, peu qualifiés, au faible niveau d’instruction et à la santé fragile »<sup>111</sup> (Mayor of London, 2003b, p. 4). En concordance avec la rhétorique nationale, l’exclusion est essentiellement abordée dans sa dimension spatiale pour désigner les quartiers d’habitat social engagés dans des interventions de renouvellement urbain ou d’*urban regeneration*. Ainsi, dans les deux capitales, l’idée que la concentration du logement social en constitue un facteur semble complètement admise :

*« Le logement social correspond à des revenus, donc si jamais on a dans un même quartier uniquement une population avec un même type de revenu, donc, avec les mêmes difficultés sociales, je devrais même dire, les mêmes problématiques sociales. Il s’avère que quand on touche le RMI (Revenu Minimum d’Insertion), quand on touche le SMIC (Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance), oui, il y a une problématique sociale de savoir comment on fait avec son reste à vivre, comment on met de l’argent de côté, comment on paie son loyer, etc, etc. Donc, il y a une problématique qui émane à chaque fois du revenu. Et le problème, c’est que si l’on concentre dans le même endroit des personnes qui ont les mêmes problématiques, à un moment donné, on concentre du coup à un même endroit des problématiques qui deviennent des problèmes et c’est ça qui crée des tensions entre les territoires », Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef de cabinet (2006-2008) de l’adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

Selon cette logique, il s’agit de réduire la concentration de logements sociaux et surtout très sociaux, pour limiter les effets potentiellement négatifs sur les ménages les plus fragiles :

*« Je ne pense pas que ce soit bénéfique pour les personnes, et tout spécialement celles qui vivent de revenus de transfert, elles ne travaillent pas et si elles ne voient pas leur voisins aller travailler tous les matins, elles sont coupées. Une fois encore, je pense que ces gens sont influencés par leur environnement, il influence leurs décisions, c’est pour cette raison qu’il doit être équilibré. Nous avons plusieurs résidences (sociales) dans lesquelles tout le monde vit d’allocations et nous essayons toujours de trouver de nouvelles façons d’améliorer le*

---

<sup>110</sup> “The opportunity must be seized to resolve some of London’s existing problems – in particular, social and economic exclusion” (Mayor of London, 2004).

<sup>111</sup> “Areas of unsatisfactory housing tend also to be inhabited by households with low incomes, unemployment, lack of skills, low levels of educational achievement and poor health” (Mayor of London, 2003b, p. 4).

*sentiment d'appartenance au quartier et de prévenir les comportements antisociaux* »<sup>112</sup>, Stan Logan, responsable du service logement du Royal Borough of Kensington and Chelsea.

Pour les décideurs politiques parisiens, l'enjeu est donc d'« éviter de créer des arrondissements ghettos »<sup>113</sup>. À Londres, un des enjeux du *London Plan* est de « combattre dans les 10-20 années prochaines les concentrations de la pauvreté dans le but de s'assurer que personne ne soit sérieusement désavantagé par l'endroit dans lequel il vit »<sup>114</sup> (Mayor of London, 2004, p.9). À l'instar des politiques nationales, la thèse des « effets de quartier » oriente les stratégies locales de mixité. Le rôle du territoire dans la constitution des inégalités sociales est ainsi posé comme une évidence.

### **La justice spatiale par la mixité résidentielle**

La focalisation sur ces espaces implique, dès lors, la référence quasi systématique à la mixité sociale dans les politiques locales dans le but de « briser » l'existence supposée d'« effets de quartier ». À Paris, la mixité résidentielle guide l'action municipale sur la production de logements sociaux :

« Une meilleure répartition de l'implantation du parc social est une condition pour faire progresser l'objectif de mixité sociale et urbaine. C'est aussi le moyen de réduire les phénomènes de ségrégation, voire de relégation », (Mairie de Paris, 2003, p. 7).

À Londres, la mixité sociale par l'habitat vise également à opérer une transformation sociale des quartiers populaires :

« Il s'agit aussi d'utiliser le logement comme générateur d'opportunités pour la population riche et diversifiée de Londres : promouvoir une plus grande mobilité sociale, transformer les zones en difficultés en des zones prospères, réduire la suroccupation, et surtout, créer des quartiers mixtes et dynamiques »<sup>115</sup>, Boris Johnson, maire de Londres (Mayor of London, 2009).

---

<sup>112</sup> “I don't think that's good for people who especially live on benefits, they don't work and if they don't see their neighbours going to work every morning, they are switched off. Again, I think these people are influencing by the environment, it's influencing their decisions that's why it must be balanced. We've got several estates where everybody lives on benefits and we are always thinking about to find new ways to improve the feeling of community and to prevent the anti-social behaviours”. Extrait d'un entretien effectué avec le responsable du service logement du Royal borough of Kensington and Chelsea.

<sup>113</sup> Extrait d'entretien avec Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.

<sup>114</sup> « Tackle concentrations of deprivation with the aim of ensuring that no one is seriously disadvantaged by where they live within 10-20 years ». Mayor of London, *the London Plan*, 2004, p. 9.

<sup>115</sup> “It is also about using housing to create a platform for opportunity for London's rich and diverse population: promoting greater social mobility, transforming failing areas into successful ones, reducing overcrowding and, above all, creating mixed and vibrant communities”, Mayor of London, 2009, *London Housing Strategy, draft for public consultation*, p. 7.

Ainsi, c'est par la création d'espaces urbains socialement diversifiés qu'émergerait une ville équilibrée, dans laquelle seraient exclues toutes formes de concentration de la pauvreté, productrices d'inégalités sociales. En favorisant la cohabitation des groupes sociaux diversifiés dans un même espace, la mixité sociale permettrait de réduire ces inégalités. Le logement n'est qu'un des divers domaines instrumentalisés pour servir l'objectif de maintien de la cohésion sociale. La mobilité, l'accès à l'emploi, à la formation et aux équipements représentent d'autres champs d'intervention sur lesquels s'appuie ce type d'intervention. Néanmoins, le logement reste l'entrée privilégiée par l'action publique.

Dans les deux contextes, le recours à la mixité résidentielle pour soutenir la cohésion sociale des villes ne représente pas un fait nouveau. En revanche, son utilisation comme l'un des leviers du développement économique de ces villes est plus récent, et semble illustrer un changement majeur dans la structuration de l'argumentation de la promotion de la mixité sociale. L'articulation entre justice spatiale et compétitivité économique fonde la rhétorique politique locale autour de la question de la mixité sociale. Ainsi, cette notion, traditionnellement portée par les mouvements politiques de gauche, est également mobilisée dans une logique néolibérale, comme un outil de promotion du développement économique. D'une part, la lutte contre l'exclusion passe par le retour à l'emploi ou l'amélioration des conditions d'emplois des ménages précaires, et le dynamisme économique d'une ville peut justement soutenir, par la création d'emplois, l'insertion ou la réinsertion des personnes exclues du marché du travail. Cet argument légitimait déjà les volets économiques des politiques sociales territorialisées en direction des quartiers populaires. D'autre part, la compétitivité d'une ville par son fonctionnement optimal nécessite la présence de toutes les catégories socioprofessionnelles sur son territoire, et pas uniquement des catégories supérieures qui peuvent se loger sans difficultés dans le parc privé. De nombreux travailleurs, occupants des postes à tous les niveaux, de l'employé de nettoyage exerçant dans les bureaux de la City ou de La Défense, en passant par l'enseignant, l'infirmière ou le commerçant, y contribuent. Seulement, la sélection sociale qu'opère le coût très élevé du logement dans ces centres urbains, incite les décideurs politiques à faciliter l'accès au logement aux catégories populaires et moyennes :

« Londres est la locomotive de l'économie du Royaume-Uni. Pour maintenir cette position, Londres nécessite de produire plus de logements ; et particulièrement, elle a besoin de plus de logements auxquels les londoniens peuvent accéder »<sup>116</sup>, (Mayor of London, 2003, p. 3).

« Nous allons augmenter l'offre de logements, tous modes confondus, pour s'assurer que Londres reste une ville prospère et pleine de réussite »,<sup>117</sup> (Mayor of London, 2007, p. 13).

Dans le contexte économique très dynamique que connaît la capitale anglaise, l'augmentation du parc de logement est présentée comme un enjeu majeur pour conforter sa place privilégiée dans le réseau des « villes mondiales ». L'argumentaire économique domine d'ailleurs celui de la cohésion sociale pour légitimer cette stratégie. Paris est, certes, une ville dynamique sur les plans économiques, politiques et culturels, mais elle reste dans l'ombre de Londres. C'est pourquoi la municipalité parisienne souhaite améliorer les conditions de vie des parisiens pour accroître son attractivité et son influence économique :

« Trois objectifs, selon nous indissociables, qui constituent le socle de ce projet : faire de Paris une ville plus solidaire, plus agréable à vivre, mais aussi plus influente sur la scène mondiale. [...] Tous ces enjeux influenceront sur la compétitivité internationale de Paris. Ici, le défi est multiple : rayonnement culturel, qualité des rapports sociaux, dynamisme économique se mêlent, pour dessiner un espace susceptible de séduire, de surprendre, d'attirer par delà nos frontières »,<sup>118</sup> Bertrand Delanoë, maire de Paris.

L'« équilibre social » de la ville, condition indispensable pour assurer son dynamisme économique, serait ébranlé par l'accentuation des divisions sociales de l'espace londonien et parisien, entraînant alors une fragilisation de leur fonctionnalité et de leur dynamisme. Tout l'enjeu pour ces deux villes-capitales serait d'articuler le local et l'international, d'intégrer les territoires locaux dans la dynamique de croissance économique et de leur permettre d'en tirer bénéfice. Tâche difficile dans la mesure où ces inégalités sont elles-mêmes le produit de cette forte activité économique qui, loin de profiter à tous, contribue à creuser les inégalités sociales :

« Les bénéfices de ce dynamisme économique n'ont pas été partagés par l'ensemble des londoniens. Les londoniens frappés par le chômage représentent 17% des chômeurs du Royaume-Uni. Cela a produit comme résultat, en parallèle à la paupérisation de nombreux espaces, une économie croissante d'autres espaces et une polarisation sociale ; l'exclusion et la discrimination sociale continue touchant particulièrement les populations issues des minorités ethniques »,<sup>119</sup> (Mayor of London, 2004, p. 2).

---

<sup>116</sup> “London is the economic powerhouse of the UK. To maintain this position, London needs more homes; and in particular it needs more homes than Londoners can afford”. Mayor of London, *The London Housing Strategy*, 2003, Homes and communities in London, p. 3.

<sup>117</sup> “We will drive up the supply of homes across all tenures, to ensure London remains a prosperous and successful city”. Mayor of London, *Draft Mayor Housing Strategy*, 2007, p. 13.

<sup>118</sup> Communication du maire de Paris, Bertrand Delanoë, 23 janvier 2003, disponible sur le site Paris.fr le 05 janvier 2006.

<sup>119</sup> “The benefits of economic buoyancy have not been shared between all Londoners. Most strikingly unemployed Londoners accounts for 17 per cent of all UK unemployment. The result has been alongside social deprivation in many areas, an increased economic and social polarisation; continued social exclusion and

La concentration des classes populaires appartenant aux minorités visibles constitue un enjeu explicitement abordé dans le contexte londonien, ce qui n'est pas le cas à Paris. Pour autant, elle n'en est pas moins présente. En effet, l'actuel chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement évoque une crainte de voir se développer des liens communautaristes :

« Si on ne fait rien, qu'on laisse se développer des liens communautaires qui font que le 20<sup>e</sup> arrondissement est complètement chinois, que le 10<sup>e</sup> a des airs de New Dehli, bien sûr, si on ne fait rien, on ressemblera au modèle londonien. Il se pourrait que la culture d'intégration anglo-saxonne prenne le pas sur notre modèle républicain français, bien sûr », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.

Le fantasme du « repli communautaire » agite les décideurs politiques parisiens. Ils redoutent une « londonisation » de Paris qui mettrait en péril les principes fondamentaux du modèle républicain. La référence à ce processus, évoqué de façon péjorative dans ce contexte, reflète une perception négative associant l'approche communautaire du modèle multiculturel britannique au communautarisme. Dans cette logique, toutes formes de concentration de populations « issues de l'immigration » sont considérées comme une menace pour la cohésion sociale, qu'il s'agit de briser par la promotion de la mixité.

### 1.2.2 Loger les « acteurs clés de la ville » et les *key workers*

#### Discours locaux et représentations autour de la mixité sociale

La rhétorique locale sur la promotion de la mixité sociale correspond à celle développée au niveau national. Ces fortes similitudes paraissent tout à fait logiques dans la mesure où s'exerce sur les pouvoirs publics locaux une obligation de transposer les politiques élaborées au plan national. Un autre élément permet aussi de comprendre la proximité des discours politiques entre ces deux niveaux, il s'agit de l'adhésion chez les élus locaux, tout au moins en surface, au principe de mixité sociale et aux bénéfices sociaux que sa traduction en mode d'action procurerait. À Paris, depuis en 2001, les références à la « mixité sociale » et à la « diversité culturelle » se multiplient. Le maire de Paris, Bertrand Delanoë attribue un rôle central à cette notion dans l'action municipale en la désignant comme « un objectif décisif pour l'identité même de Paris »<sup>120</sup>. À Londres, elle s'inscrit dans la stratégie de la « Renaissance urbaine » et est, dans ce cadre, associée à la notion polysémique des « *mixed communities* » : « Nous souhaitons créer des *mixed communities*, aider et intégrer les

---

discrimination, particularly affecting minority ethnic communities". Mayor of London, *the London Plan*, 2004, p. 2.

<sup>120</sup> Propos recueillis dans un entretien de Bertrand Delanoë paru dans *le Moniteur* du 01 décembre 2006.



personnes vulnérables et les groupes issus des minorités ethniques dans des *sustainable communities* »<sup>121</sup> (Mayor of London, 2003, p. 5). Au delà de cette transposition, le maire conservateur, Boris Johnson, affiche son attachement à la mixité dans sa communication. Il la présente comme un des moteurs de l'attractivité et de la richesse de Londres, et une dimension constitutive de son identité : « Quel est le génie de notre grande ville ? Pourquoi est-ce si fantastique de vivre à Londres ? Parce que c'est une ville d'une grande diversité, où des gens de différents milieux sociaux vivent côte à côte »<sup>122</sup>. Cependant, si, dans les deux villes, l'adhésion des élus à la mixité sociale est clairement affichée, elle s'inscrit tout autant dans un discours général convenu auquel il paraît impossible de s'opposer.

La référence à la mixité sociale dans les discours locaux n'échappe pas aux problèmes de définition qui lui sont inhérents, sa place centrale contraste avec son caractère ambigu et variable. L'analyse des discours locaux permet de distinguer les trois critères majeurs interconnectés qui structurent les stratégies nationales : le critère socio-économique, le mode d'occupation (et les catégories de financement du parc social à Paris) et le critère racial (abordé à partir des statistiques ethniques à Londres). Le premier et principal critère évoqué par les acteurs politiques locaux est la dimension socio-économique :

*« On n'a pas de définition commune mais en ce qui me concerne, c'est avoir dans un même quartier, une grande variété des situations financières, culturelles et professionnelles »*, Billy Tallec, premier chef de cabinet (2001-2006) de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.

Dans le contexte londonien, le critère socio-économique est très étroitement lié au mode d'occupation, celui-ci étant considéré comme un indicateur économiquement distinctif (Tunstall et Fenton, 2008). Pour le responsable du service logement de Kensington and Chelsea, la mixité sociale renvoie à la diversification des modes d'occupation qui permet de *« mixer les profils sociaux dans les immeubles et dans de nombreux quartiers de Londres aussi »*<sup>123</sup>. Ce glissement du critère socio-économique à la situation résidentielle des ménages, systématique dans le contexte anglais, s'opère de façon différente à Paris. La politique londonienne préconise le mélange des statuts d'occupation pour que des ménages pauvres côtoient des ménages *« dont les revenus sont assurés par le travail »*<sup>124</sup>. À Paris, le logement

---

<sup>121</sup> «We wish to create mixed communities, support and include vulnerable people and black and minority ethnic groups within sustainable communities», Mayor of London, *the London Housing Strategy*, 2003, p.5.

<sup>122</sup> Extrait de l'article Sylvain Biville, intitulé « Londres menacé d'« épuration sociale », selon son maire », publié sur le site du journal de *Rue 89* le 29 octobre 2010.

<sup>123</sup> Extrait d'un entretien effectué avec le responsable du service logement du Royal Borough of Kensington and Chelsea.

<sup>124</sup> Extrait d'entretien avec le responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.

social constitue l'instrument principal pour « déségrégérer » les populations pauvres en les faisant cohabiter avec des ménages plus aisés :

*« Si on réussit à faire vivre à côté d'un lycée sensible dans une Zone Urbaine Sensible des profs du lycée, on a réussi à un moment donné à injecter un petit peu d'autre chose dans le quartier et du coup, à faire que les populations se mélangent, se brassent, de faire que l'on n'a pas que des RMI, pas que des Smicards, ces personnes, elles ne trouvent à se loger que dans les endroits où le loyer est faible, et après, c'est l'œuf et la poule, une fois que l'on a de plus en plus de personnes là-dedans, ça n'a pas l'avantage d'attirer les bobos entre guillemets, les loyers sont bas, etc. On est dans un phénomène vicieux qu'on a décidé de casser, et on le casse par l'attribution des logements qui est en partie déterminée par les conventionnements décidés à la Mairie de Paris de manière à atteindre une mixité sociale »*, Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef de cabinet (2006-2008) de l'adjoint au maire chargé du logement de la Mairie de Paris.

C'est donc dans une perspective de diffusion des classes populaires sur l'ensemble de la ville que sont intégrés, dans ces stratégies, les quartiers plus aisés.

Un troisième critère est abordé, de façon plus ou moins explicite, par les acteurs politiques, il s'agit du critère racial. Dans le contexte londonien, il est explicitement évoqué dans les discours. Les groupes « BAME » étant fortement présents dans le parc locatif social déprécié et suroccupé, la stratégie de mixité vise à produire davantage de grands logements pour ces groupes. Dans le contexte parisien, il est mobilisé de manière euphémisée. De prime abord, il n'est pas admis dans la définition qui est attribuée à la mixité sociale. Le premier chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement insiste sur ce point : *« Il n'y a pas de côté pseudo-ethnique car pour moi, l'ethnicité c'est le sentiment individuel de faire partie d'un groupe et cela peut vite déboucher sur du racisme »* (Billy Tallec). Pourtant, dès les premières années de sa mise en œuvre, ce critère oriente, dans des circonstances très particulières, les politiques de désignation du contingent municipal<sup>125</sup>. De plus, on observe son explicitation avec le renouvellement des chefs de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement :

*« Vous avez dans le sud de Paris et dans l'ouest, des anciens immeubles intermédiaires qui sont des réserves de petits cadres « blancs », cartes RPR et des immeubles de « noirs » du côté de Flandres, ce n'est pas notre vision des choses donc en refaisant des immeubles neufs avec les trois produits PLAI, PLUS, PLS on arrive à mettre un peu de mixité sociale, ethnique, confessionnelle là où il n'y en avait pas »*, Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.

Dans cet extrait d'entretien, le chef de cabinet fait référence à trois dimensions de la mixité (sociale, raciale et confessionnelle), souvent articulées dans les débats publics français. Ces propos s'inscrivent dans un contexte politique et médiatique particulier, marqué par le lancement du débat houleux sur l'identité nationale qui ouvre la voie à l'expression de

---

<sup>125</sup> La prise en compte de la dimension raciale dans les pratiques d'attribution parisiennes est développée dans la partie suivante.

déclarations acerbes, aux connotations parfois racistes, et opère un amalgame entre immigration, pratique de l'islam et délinquance.

La mixité sociale renvoie également au mélange de ménages de tous âges et de toutes tailles, qui sert bien souvent de *proxy* aux trois principaux critères de la mixité. À Londres, il est préconisé d'adapter les nouveaux programmes de logement, réalisés dans un objectif de mixité, « aux différents groupes d'âge et notamment aux personnes âgées et aux familles » (Mayor of London, 2009, p. 71). La diversité intergénérationnelle et la mixité semblent être fortement corrélées, les « *Black and Asian Minority Ethnic groups* » représentant une part non négligeable des familles, et surtout, des grandes familles londoniennes (Mayor of London, 2003b, p. 16). Le critère intergénérationnel est aussi présent dans la politique parisienne, et reste en partie relié à la question de la taille des logements, elle-même liée à celle des familles « issues de l'immigration ». Promouvoir la mixité résidentielle engage donc une réflexion sur le mélange des différents types de logement (types de conventionnement, logements spécialisés étudiants ou jeunes travailleurs, petites et grandes unités, etc.) pour faire cohabiter des grandes familles, souvent pauvres et appartenant aux minorités visibles, avec des ménages plus réduits et plus aisés, pour en éviter la concentration des premières. On constate que ce glissement vers la catégorisation raciale comporte un effet homogénéisant qui dissimule l'hétérogénéité des situations socio-économiques des minorités visibles, et attribue une dimension culturelle à des populations sur la base de leur origine nationale, de leur provenance géographique et de leur couleur de peau.

L'analyse des discours locaux parisiens et londoniens rejoint donc un constat largement établi par la littérature scientifique : l'appropriation de la thématique de la mixité sociale par les acteurs ne s'accompagne pas d'un éclaircissement de son contenu. L'ambivalence qui la caractérise explique les raisons pour lesquelles elle fait l'objet d'un consensus « mou » dans le champ politique local. Dans les deux cas, des bénéfices sociaux sont aussi attendus de sa promotion. La mixité sociale favoriserait l'échange mutuel, la compréhension de l'autre et la réduction de la distance sociale et culturelle entre les différents groupes sociaux :

*« Si vous ne fréquentez que des gens de la même couleur de peau que ne parlent que le Peul, si jamais vous leur donnez la chance, en plus d'avoir une chambre, d'avoir comme voisin de palier un garçonnet qui peut par sa différence de couleur de peau, par son vécu, par son origine, par son niveau social, favoriser un échange auquel il n'aurait jamais pu avoir accès, et c'est dans les deux sens, alors oui, nous, c'est notre objectif », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

Il semble, néanmoins, que les effets de cette cohabitation soient considérés comme particulièrement profitables pour les ménages pauvres au sens où ces échanges sociaux représenteraient un vecteur d'élargissement de leurs opportunités sociales. Ce faisant, le choix politique se centre sur la mise en cohabitation des ménages pauvres et pour une partie, appartenant aux minorités visibles, avec les classes moyennes, desquelles est attendue une bonne volonté sociale.

### **Le logement des classes moyennes : clé de voute des politiques locales**

Depuis le début des années 2000, la rhétorique locale légitimant les stratégies locales de mixité sociale accorde une place centrale à la question du logement des classes moyennes, passant sous silence celle des classes populaires qui sont pourtant les premières à être pénalisées par la flambée des prix du marché privé. Pour autant, loger les classes moyennes est devenue une des grandes priorités de l'action publique locale. Il s'agit conjointement d'enrayer le mouvement d'éloignement contraint de ces ménages vers les espaces périphériques et de décroiser les quartiers populaires. À Paris, le logement des classes moyennes est exposé comme un enjeu politique central en matière de logement :

« Le risque est donc de voir Paris devenir une ville réservée à ceux qui disposent des revenus nécessaires leur permettant de s'offrir un logement dans le parc privé et ceux dont les modestes revenus les orientent ou les maintiennent dans le parc social, obligeant les classes moyennes à quitter la capitale ou à rejoindre les demandeurs en attente d'un logement social », (Mairie de Paris, 2003, p. 45).

Cette attention se traduit par la mise en place d'objectifs d'action publique, inscrits dans le Programme local de l'habitat (2003) et le Plan local d'urbanisme (2006).

« La production de logements sociaux locatifs doit être développée de manière significative et permettre de mieux accueillir les ménages modestes et des catégories intermédiaires, ainsi que des familles avec enfants afin d'enrayer les mouvements migratoires négatifs enregistrés à Paris » (Mairie de Paris, 2003, p. 7).

L'accroissement de la production du logement aidé pour accueillir ces ménages, considérés par la municipalité comme « *la composante de la diversité de Paris* »<sup>126</sup>, trouve donc, dans cette logique, toute sa légitimité :

« *Si on veut préserver le village, euh, le visage de Paris, d'ailleurs le lapsus est assez clair, si on veut préserver le village de Paris, il faut garder les parisiens et le logement social y contribue grandement* », Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef de cabinet (2006-2008) de l'adjoint au maire chargé du logement de la Mairie de Paris.

---

<sup>126</sup> Extrait d'entretien avec Dan Steinfeld, troisième chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement de la Mairie de Paris, en poste depuis le début de la deuxième mandature de Bertrand Delanoë.

À Londres, l'accent est davantage mis sur l'accession à la propriété : « Londres a connu une augmentation de ces ménages situés aux deux extrémités de l'échelle des revenus pendant que les ménages situés au milieu sont moins présents »<sup>127</sup>. La fuite d'une partie des classes moyennes de *l'inner London* est imputable au caractère « inabordable » du marché de l'accession à la propriété : « La plupart des candidats à l'accession qui ont des revenus bas et même moyens ne peuvent plus accéder au marché », (Mayor of London, 2007, p. 11). De ce fait, la question de l'« *affordability* » du logement devient centrale dans la rhétorique locale, et est posée à travers l'accès au logement des classes moyennes.

Cette attention portée au logement des classes moyennes n'est pas détachée de toute stratégie électorale. La mixité sociale comme argument politique électoralement « payant » n'a pas pu être démontré à Londres, ce qui ne signifie pas que cette dimension soit absente. Dans le contexte parisien, la question du logement des classes constitue un véritable enjeu électoral pour la gauche parisienne. Une partie de ces classes sociales, celles habitant l'est parisien, a en effet contribué à son élection en 2001 (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2004a), et le caractère décisif de leurs votes pour la gauche locale s'est confirmé lors des élections de 2008. Dès 2001, l'adjoint au maire chargé du logement, Jean-Yves Mano<sup>128</sup>, affirme sa volonté d'intervenir en faveur de ces catégories. Selon ses termes, Paris « ne doit pas devenir la ville « des plus aisés et des plus aidés » »<sup>129</sup>. Cette expression est devenue un « slogan » sur lequel la municipalité fonde sa stratégie de communication pour séduire les classes moyennes. Les autres forces politiques se sont appropriées cette thématique pour en faire un de leurs principaux thèmes de campagne pour les municipales de 2008. La candidate UMP, Françoise de Panafieu reprend à son compte, l'expression de Jean-Yves Mano, et l'utilise pour contester la politique de la gauche plurielle en matière d'habitat social. Elle l'estime défavorable aux classes moyennes et trop axée sur les classes populaires. Elle propose d'accroître la

---

<sup>127</sup> “London is gaining households at either end of the income scale, while losing many households in the middle”. Mayor of London, *the London Housing Strategy*, 2003, p. 4.

<sup>128</sup> L'adjoint au maire chargé du logement, Jean-Yves Mano (PS) est un homme politique expérimenté en matière de logement. Il a été vice-président de l'association Cadre de Logement, Cadre de Vie (CLCV) qui milite pour l'amélioration des conditions de logement et de façon plus générale, pour l'amélioration du cadre de vie des français. En tant que conseiller de Paris de 1995 à 2001, il a endossé la responsabilité de spécialiste de la question du logement pour l'opposition parisienne. Lors de la démission de Delanoë en tant que sénateur, il est élu à ce poste de 2001 à 2004. Il a participé activement à l'élaboration de cette politique locale du logement auprès de Delanoë, tous deux convaincus de l'intérêt que peut procurer la promotion de la mixité sociale d'un point de vue social et politique.

<sup>129</sup> Cette expression a été prononcée par Jean-Yves Mano en 2001 pour défendre la politique locale de l'habitat en destination des classes moyennes. Elle a été détournée par Françoise de Panafieu et par le journal *Le Figaro* qui y a consacré un article intitulé *Une capitale pour « les aidés et les aisés » ?* Le 02 février 2005, pour remettre en question le bien-fondé de la politique de l'habitat conduite par Delanoë depuis 2001.

construction de logements intermédiaires et de développer l'accès à la propriété afin de rectifier la politique actuelle. La candidate MODEM, Marielle de Sarnez, tout aussi critique sur la politique menée par la gauche, dit vouloir « réorienter la politique de Paris en faveur des classes moyennes, des familles, des jeunes qui, trop souvent, doivent quitter la capitale compte tenu du coût exorbitant des loyers. Ces classes moyennes sont pour nous l'âme de Paris. Nous voulons les préserver ». Par ailleurs, il faut souligner que cette attention portée vers les classes moyennes s'inscrit dans un contexte politique, médiatique et universitaire plus large dans lequel « la » situation de ces classes est bien souvent décrite sur le registre du déclassement (Chauvel, 2006), et est ressentie en tant que telle par une large partie de la population (Maurin, 2009 ; Peugny, 2009). Le discours sur le déclassement demande d'être nuancé compte tenu de l'hétérogénéité des situations socio-économiques des groupes intermédiaires.

### ***Key workers* et « acteurs clés de la ville » : des catégories spécifiques des classes moyennes**

Parmi les classes moyennes, des catégories spécifiques sont particulièrement ciblées par ces stratégies de mixité, il s'agit des *key workers* dans le cas londonien et des « acteurs clés de la ville » dans le cas parisien. À Londres, cette priorité s'inscrit dans une politique nationale et répond donc à une approche descendante, dans un processus de dévolution partielle des pouvoirs vers l'échelon régional. En effet, la conception et la mise en place de ces politiques n'échappent pas au centralisme britannique en matière de logement. Elles sont strictement encadrées à l'échelle nationale, puis appliquées à l'échelle locale, à partir du programme *Key Worker Living* (KWL)<sup>130</sup>. L'application locale de ce programme admet, en effet, quelques variations en fonction des spécificités des contextes et des problèmes de recrutement locaux (Battye et al., 2006), notamment en ce qui concerne la fourchette des revenus annuels pour y être éligible<sup>131</sup>. Ce programme est présenté comme le moyen de maintenir ou d'améliorer l'accès de ces travailleurs londoniens à l'ensemble de la ville, leur présence étant jugée indispensable à son bon fonctionnement et à son « équilibre social ». La municipalité souhaite « produire des logements pour les travailleurs clés qui sont essentiels

---

<sup>130</sup> Cf. Chapitre 2, 1.1.2. Grande-Bretagne : l'hégémonie de la propriété, p. 121.

<sup>131</sup> A Londres, pour accéder au logement « abordable », les candidats doivent avoir des revenus annuels situés entre 18 100 et 61 400 livres sterling, la moyenne londonienne étant de 23 000 livres sterling. Au niveau national, les revenus annuels par UC, définie par la *Housing and Communities Association*, doivent être compris entre 16 400 et 49 000 livres sterling.

pour assurer les services publics de Londres et créer des *mixed communities* » (Mayor of London, 2003, p. 5). Comme le souligne Mike Raco (2008), l'émergence de ces initiatives dans une région comme Londres reflète la manière dont les politiques sociales et du *Welfare* sont progressivement reconfigurées dans une perspective de soutien – si ce n'est de moteur – à la croissance à la compétitivité économique d'un espace au nom des objectifs de « durabilité » (« *substainability* ») et du « développement communautaire durable » (« *sustainable community-building* ») (Raco, 2008).

À Paris, l'intérêt pour une catégorie spécifique des classes moyennes se manifeste par la référence à une nouvelle catégorie en construction, appelée les « acteurs clés de la ville ». Cependant, il ne renvoie pas à un programme national, et n'est inscrit dans aucun document de stratégie urbaine locale. Dans le Programme local de l'habitat parisien, il est mentionné que « la Ville doit aussi permettre aux couches intermédiaires, qui participent également à la vie de la cité, de pouvoir s'y maintenir ». Mais aucun autre texte ne définit cette catégorie et ne listent les professions auxquelles elle est associée. Pourtant, elle est présente dans la rhétorique locale. Les acteurs politiques et urbains parisiens rencontrés l'ont utilisée à plusieurs reprises lors de nos entretiens. Le deuxième chef de cabinet de Jean-Yves Mano nous propose une première définition de ce terme en 2007. Il l'associe principalement aux agents de la Mairie de Paris tout en restant très évasif sur les professions ciblées :

*« Les acteurs clés de la ville, alors, à partir du moment où vous êtes agent de la Ville de Paris, éboueurs, crèche, tous ces genres de métiers dont on a besoin régulièrement sur Paris et dont on n'a pas toujours conscience qu'on en a besoin, il y a une priorité. On ne peut pas accepter d'une part, d'avoir des agents de la Ville qui travaillent pour les parisiens, qui soient Sans Domicile Fixe, c'est une question d'éthique professionnelle. Mais également, il y a une question pragmatique. Dans certains arrondissements, en particulier dans le 16<sup>e</sup>, il y a un peu d'absentéisme chez les éboueurs dû à la conjugaison de deux faits. Le premier fait est que le service commence à 5h du matin, c'est très tôt et le deuxième est que, ne trouvant pas où se loger à Paris, ils partent habiter en banlieue ou dans le lointain Paris, le 16<sup>e</sup> étant très mal desservi, ils ne peuvent pas se rendre au travail. Donc là, on touche vraiment à la nécessité d'attribuer des logements à ces personnes », Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef de cabinet (2006-2008) de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

Deux ans plus tard, lorsque nous demandons à son successeur de clarifier cette catégorie, on note que ses contours se sont élargis, dépassant le cadre du logement des agents de la Ville de Paris :

*« Pour nous, les acteurs de la ville, ce sont ceux qui travaillent à enrichir cette ville sans en tirer un grand patrimoine, et qui peuvent avoir des temps de transports importants. Alors on se substitue à l'État et on loge des enseignants, des chercheurs CNRS, des infirmières. On loge des gardiens de la paix, des postiers, dans le secteur privé, des apprentis boulangers. Après, on peut voir aussi le parcours résidentiel, on crée des logements pour travailleurs et jeunes étudiants qui, à terme, auront eux aussi accès au logement social comme les autres. Ce*

*sont des professions utiles à la ville, en contact avec les gens ou dans le cadre d'une production, et pas très bien payés par rapport aux loyers parisiens. Cela fait beaucoup de monde* », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.

La catégorie des « acteurs clés de la ville » englobe un large panel de travailleurs, employés par la municipalité, par l'État et aussi dans le secteur du privé, dont les « *professions sont utiles à la ville* » et les revenus sont situés dans les tranches basses et intermédiaires. L'approche par le revenu ne participe pas à préciser la catégorisation de la population concernée, aucune fourchette de revenus n'étant clairement établie. Le deuxième chef de cabinet de Jean-Yves Mano évoque des exemples d' « acteurs clés » comme une directrice de crèche en début de carrière dont les revenus mensuels net approchent les 2 000 euros, alors que l'actuel chef de cabinet se réfère davantage à des salariés aux revenus plus modestes, comme le postier ou le boulanger, dont il situe les revenus mensuel net autour de 1 300 euros. Le contenu de cette catégorie et ses contours varie donc selon les cadres cognitifs des acteurs locaux, tout comme, d'ailleurs, celui des classes moyennes.

Les *key workers* ou « acteurs clés de la ville » désignent donc, selon le contexte, des catégories socioprofessionnelles situées aussi bien dans l'archipel des employés (Chenu, 1990), que dans les classes moyennes intellectuelles et les cadres – incluant ainsi les franges inférieures et supérieures de cette catégorie nébuleuse – dont la profession jouerait un rôle central dans cette double perspective : le fonctionnement économique et la cohésion sociale de la ville. Le problème politique du logement de ces travailleurs, tel qu'il est formulé dans les discours locaux, comporte le présupposé selon lequel ils constitueraient des acteurs « relais » centraux dans la promotion de la mixité sociale, comme le montre cet exemple cité par le troisième chef de cabinet de Jean-Yves Mano :

*« Ce qui est important, c'est la connaissance de l'autre. La Régie Immobilière de la Ville de Paris a fait son magazine mensuel, et il y a un extrait sur un groupe d'habitants qui n'avait pas l'habitude de vivre avec des familles « noires », familles maliennes avec quatre enfants. Ils ont découvert que la femme ne savait pas lire et puis, au bout de trois mois, elle a commencé à passer la porte du palier pour demander du sel à sa voisine. Puis, au bout de six, la voisine lui a dit : « Je suis instit à la retraite, on a une association pour les illettrés ». Et puis, elle s'est fait garder les enfants, elle est sortie et elle a découvert qu'il y avait une autre vie. Elle leur a fait découvrir sa culture, l'attachement des mères à leurs enfants, ils lui ont appris le français. Voilà. Il faut faire sauter les barrières, ça ne se passe pas toujours bien mais il faut faire sauter les barrières* », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.

Ce présupposé guide de la même façon la stratégie londonienne, comme nous l'explique le responsable du service logement de Kensington and Chelsea :



*« Nous essayons de rééquilibrer en diversifiant l'offre de logement. C'est une façon de donner une chance aux habitants du social parce que beaucoup d'entre eux sont touchés par le chômage, et il y en a beaucoup qui travaillent dans le milieu du logement social, avec des ménages aux revenus modestes, le problème c'est que c'est une grande majorité, 70% dépend des aides sociales. Il y a une question sur comment donner l'exemple pour trouver un travail, un travail « bénéfique ». Vous savez, l'immeuble social, c'est dans ce cas une sorte de mélange entre ces gens qui travaillent et ceux qui ne travaillent pas, et cela peut les aider à trouver un travail, même si c'est un travail peu payé dans un premier temps. Comme ils voient des gens travailler, cela leur donne l'exemple, et peut les aider à sortir de l'aide sociale », responsable du service logement du Royal Borough of Kensington and Chelsea.*

Il ajoute ensuite :

*« Je pense que les quartiers mixtes sont plus sains que ceux où résident exclusivement des gens pauvres, cela aide les gens à aller plus loin »<sup>132</sup>, responsable du service logement du Royal Borough of Kensington and Chelsea.*

Ces ménages à qui il est demandé de jouer un rôle d'encadrement social, auraient, soit par le prisme de leur activité professionnelle, soit par leurs origines sociales populaires, davantage de capacités à créer des liens sociaux avec des ménages moins favorisés et à les aider dans leurs projets d'ascension sociale. À l'instar des politiques nationales, cette conception de la mixité repose sur une logique de domination sociale imposant aux ménages populaires – et aux minorités visibles – les normes des classes moyennes dans la mesure où cet encadrement social passe par une acculturation de ces derniers.

## **2. Les instruments de mixité résidentielle**

Après avoir analysé les discours politiques locaux qui légitiment la mise en œuvre d'une stratégie globale de mixité sociale, nous regardons, à présent, comment cette intention est traduite dans la mise en œuvre de dispositifs concrets. Dans les deux cas, deux domaines d'intervention sont articulés : la localisation du logement aidé, et la politique de peuplement. Nous souhaitons montrer que la réalisation de ces stratégies s'inscrit dans un contexte national particulièrement contraignant, limitant la marge de manœuvre des acteurs politiques et urbains locaux engagés, mais elle dépend aussi de la véritable volonté politique des élus locaux de réaliser l'objectif de mixité résidentielle.

---

<sup>132</sup> “We try to rebalance in terms of tenure. It's a way to give a chance to people in social housing because a lot of them are concerned by unemployment and there are a lot of people there who work in social housing, with the low income households, the problem is, it's the best majority. 70% depends on benefits. there is an issue about to set an example, to find them a work, the beneficial of the work, you know, the social housing estate is in this case a sort of mixing of people who work and people who don't work and it could help people to get a job as well it's a low paid job in the first place. As they see people work, it gives the example, it could help them to get out of the welfare system”. I think mixed neighbourhoods are healthier than when there are exclusively poor people in your environment, it helps people to see further”. Extrait d'un entretien effectué avec le responsable du service logement du Royal Borough of Kensington and Chelsea.

## **2.1 La politique parisienne de « rééquilibrage social »**

Dans le contexte parisien, le logement social représente, par sa vocation généraliste, l'instrument privilégié de cette stratégie de mixité sociale en intervenant sur sa production, sa localisation et son peuplement. Elle repose non seulement sur la transposition des dispositifs nationaux, et étoffe, au fil des années, sa « boîte à outils » par la création d'innovations instrumentales. De ce fait, la municipalité parisienne dépasse le cadre proposé par le gouvernement central pour réaliser l'objectif de mixité sociale par l'habitat.

### **2.1.1 Le jeu des « conventionnements »**

#### **Deux objectifs : produire et répartir le logement locatif social**

En 2001, l'arrivée de la gauche plurielle s'accompagne d'un changement d'orientation en matière de politiques locales du logement. L'objectif est clairement affiché, il s'agit de se démarquer des politiques menées par les précédentes mandatures, dirigées par Jacques Chirac et Jean Tiberi, tous deux maires RPR. Le maire socialiste n'a de cesse de l'affirmer dans ses communications :

« Le logement est la priorité du mandat. Ce n'est pas un « dossier », c'est un enjeu majeur pour la ville dont nous voulons dessiner ensemble le visage : le Paris de la mixité sociale et générationnelle. Comme dans tant de villes, se loger à Paris demeure un défi : cela doit devenir un droit »<sup>133</sup>, Bertrand Delanoë, maire de Paris.

L'équipe municipale profite du renouvellement nécessaire des deux principaux documents locaux d'urbanisme, le Programme local de l'habitat<sup>134</sup> (2003) et le Plan local d'urbanisme (2006), pour redéfinir les stratégies locales autour du principe de mixité sociale. Deux objectifs centraux fondent cette nouvelle politique : l'accroissement du nombre de logements sociaux, le rééquilibrage géographique de l'offre sociale et sa diversification. C'est la combinaison de ces objectifs qui permettrait, selon l'adjoint au maire chargé du logement à l'origine de cette politique, de soutenir la promotion de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire parisien par l'habitat.

L'émergence de cette politique de production trouve ses origines dans l'obligation de conformer la politique locale du logement avec les politiques établies au niveau national. En 2001, le parc social ne représentait qu'un peu plus de 13% des résidences principales

---

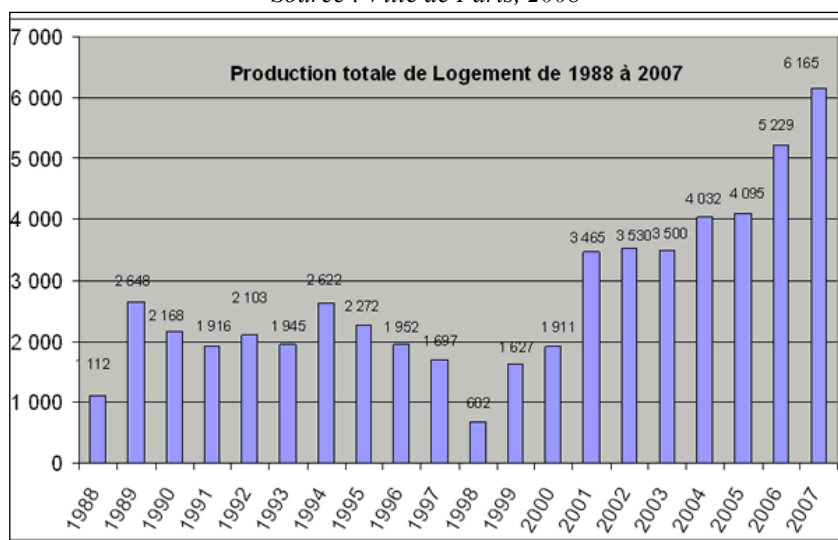
<sup>133</sup> Communication du maire de Paris sur le logement, Conseil de Paris, séance du 21 avril 2008, Paris.fr

<sup>134</sup> Le Programme local de l'habitat parisien est à nouveau inscrit dans une procédure de révision depuis 2009.

parisiennes. Conséquence directe de la hausse des prix de l'immobilier et du foncier depuis le milieu des années quatre-vingt-dix, le taux de rotation du parc social se maintient à un niveau très faible (4% par an), réduisant d'autant plus la réserve de logements sociaux disponibles pour les demandeurs. Par conséquent, les listes d'attente s'allongent en quelques années et enregistrent le nombre record de 110 000 demandeurs en 2006<sup>135</sup>. Dans ce contexte, le maire et son équipe ont donc entrepris un programme de rattrapage du déficit du parc social SRU afin d'atteindre, d'ici 2020, le taux de 20% exigé par cette loi. En 2006, l'objectif est redéfini à 4 000 logements par an<sup>136</sup>, soit 64 000 logements dans la totalité, pour atteindre 25% de logements SRU d'ici 2020. Au début de la deuxième mandature, ces objectifs sont une nouvelle fois élevés à 6 000 logements financés par an, l'objectif total de production étant encore plus ambitieux : « Avec six ans d'avance, nous atteindrons donc, dès 2014, le seuil des 20% fixé par la loi » (Bertrand Delanoë, maire de Paris).

**Figure 9 : Production totale de logement de 1988 à 2007**

Source : Ville de Paris, 2008



Les résultats affichés montrent une production annuelle de logements sociaux beaucoup plus importante que celle atteinte par le précédent maire (en moyenne, 4 000 logements sont financés par an contre 1 676 durant l'ancienne mandature (Figure 9). Cette nouvelle production se caractérise aussi par sa vocation plus sociale : 20% des logements

<sup>135</sup> Observatoire de l'Habitat de Paris, « L'accès au logement social à Paris en 2006 », APUR, 2007, p. 76.

Sur ces 110 000 demandeurs, 17 000 ne sont pas parisiens qui, depuis 2001, sont de plus en plus nombreux à postuler pour un logement à Paris. Le premier chef de cabinet de Jean-Yves Mano voit dans cette augmentation une réussite de leur stratégie de communication. Les ménages souhaitent habiter à Paris et pensent surtout que la politique engagée par la gauche peut leur en offrir cette possibilité.

<sup>136</sup> Un objectif de 3 500 logements sociaux par an a d'abord été fixé dans la Convention Cadre sur le logement signée conjointement par l'État et la Ville de Paris en 1998 et actualisée en 2003 dans le Programme Local de l'Habitat puis, redéfini à 4 500 logements par an dans le Plan Local d'Urbanisme adopté en 2006.

locatifs sociaux, financés entre 2001 et 2007, sont des logements très sociaux (PLA-I), 50% sociaux (PLUS), et 30% de type intermédiaires (PLS), alors qu'entre 1990 et 1998, 7% des logements financés étaient très sociaux (PLA-TS), 58% sociaux (PLA), et 38% intermédiaires (PLI). Ces logements intermédiaires avaient d'ailleurs pour vocation d'accueillir des ménages plus aisés que l'intermédiaire de type PLS. Le bilan de la production de logements sociaux, communiqué par la municipalité chaque année, atteste du caractère prioritaire qui est donné au programme de rattrapage du déficit de logements SRU. C'est d'ailleurs à partir de ces données quantitatives qu'est basé le plan de communication du maire et de son équipe :

« Depuis 2001, une action d'envergure a été mise en œuvre, même si elle est par nature insuffisante au regard d'une demande quasi exponentielle : plus de 30 000 logements sociaux ont été financés dont un tiers destiné aux classes moyennes [...] Pour Paris, l'objectif à atteindre est de 230 000 logements sociaux [d'ici 2020]. Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, notre ville comptait 190 000 logements sociaux, y compris ceux qui étaient financés en attente de livraison, soit 16,6% des résidences principales »<sup>137</sup>, Bertrand Delanoë, maire de Paris.

Sans nul doute, la municipalité parisienne affiche, depuis 2001, une réelle volonté d'accroître significativement la production sociale, et ceci dans tous les arrondissements parisiens (Figure 10, p. 194). Toutefois, une précision doit être apportée pour avoir une lecture plus nuancée de ce bilan. Ces résultats quantitatifs reposent sur le nombre de logements financés, et non ceux effectivement attribués aux demandeurs. Les immeubles acquis et conventionnés étant, pour la plupart, partiellement occupés, seuls les logements libres, puis remis à neuf sont rapidement mis à disposition des réservataires. Les autres doivent être dans un premier temps libérés pour être, dans un deuxième temps, conventionnés et attribués à des candidats au logement social.

Cette politique d'accroissement de la production sociale se conjugue avec l'objectif de rééquilibrage géographique de ce parc, très inégalement réparti entre l'est et l'ouest de la capitale :

« Compte tenu de la quasi-absence de logements locatifs sociaux dans certains quartiers et de leur nombre plus élevé dans d'autres, une meilleure répartition de l'implantation du parc social est une condition pour faire progresser l'objectif de mixité sociale et urbaine. C'est aussi le moyen de tendre à réduire les phénomènes de ségrégation, voire de relégation » (Mairie de Paris, 2003, p. 7).

Le message adressé aux bailleurs sociaux est clair : il faut produire plus, et de façon plus équilibrée entre l'est et l'ouest de la ville. Ainsi, tous les bailleurs sociaux sont mobilisés dans

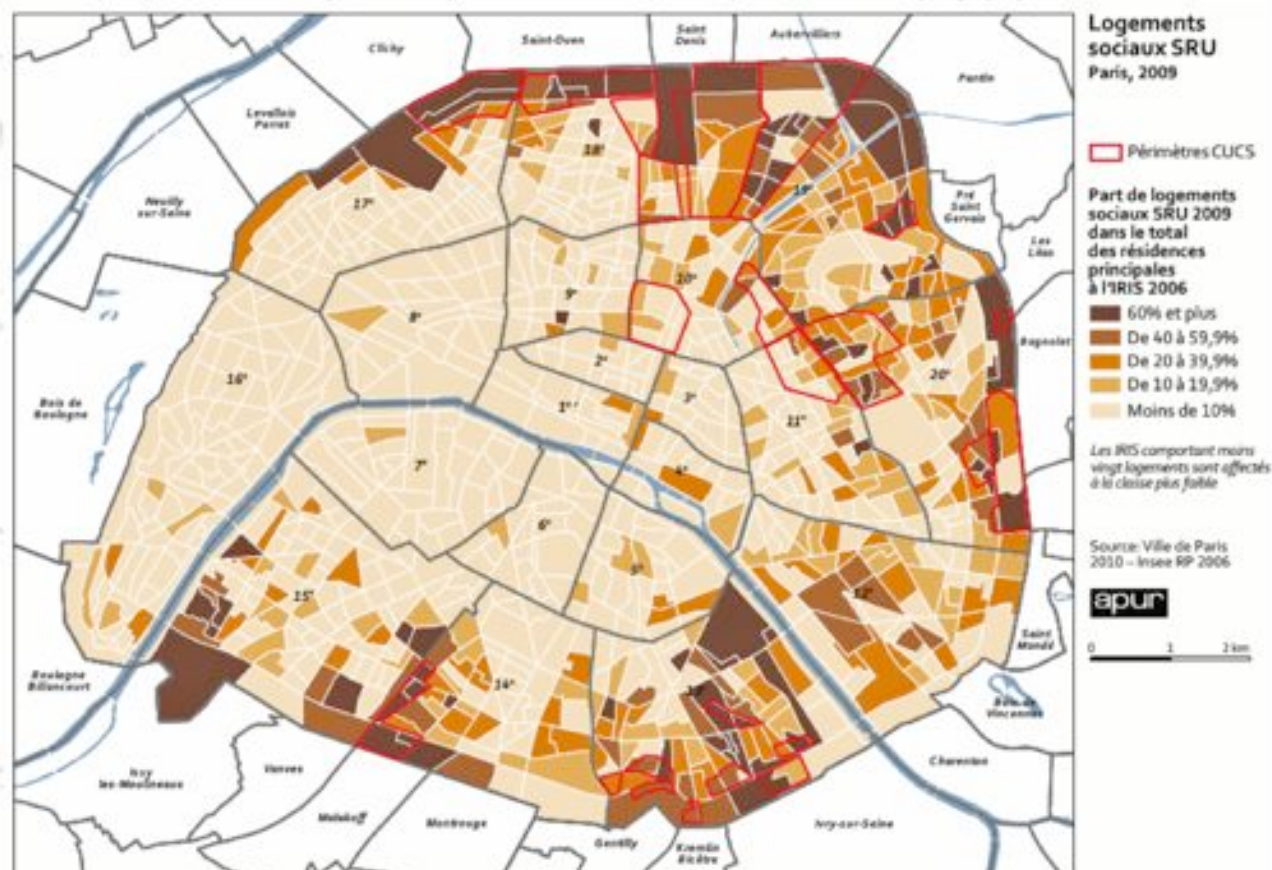
---

<sup>137</sup> Communication du maire de Paris devant le Conseil de Paris après sa réélection, il y dresse le bilan de sa politique du logement pendant sa première mandature et y expose les conditions de sa poursuite pour son deuxième mandat, Conseil de Paris, séance du 21 avril 2008, Paris.fr.

cette stratégie, et notamment Paris Habitat<sup>138</sup>, un des principaux bailleurs parisiens qui a la particularité d'être présidé par l'adjoint au maire chargé du logement, Jean-Yves Mano.

**Figure 10 : Part de logements SRU 2009 par arrondissement**

Source : APUR, Rapport Politique de la Ville 2010



La production est à la fois poursuivie dans les arrondissements populaires de l'est parisien, mais est également développée dans les qui en possèdent très peu, c'est-à-dire les arrondissements centraux et de l'ouest de la ville. Ceux-ci ont désormais pour vocation d'accueillir une partie des logements sociaux afin de participer à l'objectif des 25% d'ici 2020. Ainsi, il est précisé dans le programme local de l'habitat que :

« La diversité s'entend d'une répartition équilibrée de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire parisien, notamment par un rééquilibrage du parc social entre les arrondissements largement pourvus en logements sociaux (13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) et les autres arrondissements, particulièrement ceux du centre et de l'ouest » (Mairie de Paris, 2003, p. 46).

La production de logements sociaux et intermédiaires dans les plus aisés de la capitale est présenté comme indispensable pour assurer sa diffusion à l'échelle de la ville et ce faisant, pour permettre la réduction de la ségrégation sociale – et raciale – dans les quartiers

<sup>138</sup> Paris Habitat désigne depuis 2008 l'office public de l'habitat de la ville de Paris (OPH.VP), anciennement appelé Office Public d'Aménagement et de Construction de Paris (OPAC de Paris).

populaires. Il s'agit comme le précise le deuxième chef de cabinet de Jean-Yves Mano, d'« éviter de créer des arrondissements ghettos » :

*« On se rendait compte que l'on avait des logements sociaux qui étaient essentiellement installés dans le nord et dans l'est de Paris et que si l'on veut avoir une politique évitant les tensions sur les territoires, il fallait les rééquilibrer, et du coup, saisir toutes les opportunités foncières et immobilières qui se présentent dans le sud, à l'ouest et dans le centre de Paris », Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef (2006-2008) de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement de la mairie de Paris.*

Le rééquilibrage géographique sur l'ensemble de la ville se justifie avant tout par la crainte de voir se constituer des espaces où sont fortement représentés les ménages pauvres. C'est donc dans cette perspective qu'il est demandé aux du centre et de l'ouest, dits « déficitaires », de contribuer aux objectifs de production et de « rééquilibrage social ».

### **Le conventionnement comme instrument de diversification de l'offre**

Pour atteindre ces objectifs d'augmentation de la production et de rééquilibrage géographiques du logement social, la municipalité parisienne s'appuie principalement sur son conventionnement avec lequel elle conjugue d'autres outils du logement aidé. Au cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, la promotion de la mixité sociale passe inévitablement par une politique de conventionnement du logement SRU :

*« La mixité sociale, c'est la politique des conventionnements car qui dit politique de conventionnement, dit deux choses, il y a la possibilité de trois conventionnements et qui dit politique dit choix. Donc la mixité sociale, c'est la politique des conventionnements. A partir du moment où on a la volonté de faire de la mixité sociale, on a derrière une politique de conventionnement », Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef de cabinet (2006-2008) de l'adjoint au maire chargé du logement de la mairie de Paris.*

Pour ce faire, la municipalité articule, dans les montages financiers, les trois conventionnements du logement social SRU que sont le PLA-I, le PLUS et le PLS. La combinaison des conventionnements conditionne, par conséquent, le mélange des ménages aux ressources économiques différentes à différentes échelles spatiales. Premièrement, elle rend possible une diversification des groupes sociaux à l'échelle de la cage d'escalier et de l'immeuble, même si dans ce cas, le montage financier est particulièrement complexe :

*« Cette diversité des produits logement, dans un souci de mixité sociale, doit pouvoir également, le cas échéant, se décliner au sein d'un même programme, en mixant plusieurs catégories de logements, sociaux et intermédiaires » (Mairie de Paris, 2003, p. 10).*

De la même façon, la municipalité cherche à promouvoir la mixité sociale à l'échelle du quartier en développant une diversité des modes d'occupation, c'est-à-dire en mélangeant les conventionnements du parc social avec le parc privé, qu'il soit en location ou en accession.

C'est dans cette perspective que sont conventionnés des immeubles des beaux quartiers pour faire coexister des locataires du social avec des propriétaires, dont une large partie appartient aux catégories aisées, compte tenu du niveau élevé du marché dans ces quartiers. Et par extension, cette politique permet de favoriser la diversité sociale et le « rééquilibrage social » à l'échelle de l'arrondissement et de la ville. Toute la politique parisienne réside donc dans sa capacité d'ajustement de la production en fonction du contexte local :

*« C'est même plus qu'au niveau du quartier car c'est au niveau de Paris aussi. On en crée dans des endroits où il n'y a pas de logements sociaux. Par exemple, il va y avoir des quartiers où il y a beaucoup de logements sociaux, où on a un public avec une problématique sociale très précise, on sait très bien que dans ces nouveaux immeubles là, on va plutôt mettre du PLS de sorte de pouvoir mettre sur ces logements des personnes avec des problématiques qui sont moindres, qui ne sont pas de la même nature mais qui comme beaucoup de parisiens n'arrivent pas à se loger », Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef de cabinet (2006-2008) de l'adjoint au maire chargé du logement de la mairie de Paris.*

La politique menée par la mairie de Paris repose donc sur la diversification de l'offre sociale à différentes échelles territoriales, en fonction de la configuration du secteur local et des besoins identifiés, pour favoriser sa production « là où elle est insuffisante, privilégier la mixité de peuplement et la diversité de l'habitat » (Mairie de Paris, 2003, p. 8).

Dans cette stratégie, est encouragée la production de logements intermédiaires non conventionnés SRU afin « d'assurer une fluidité des parcours résidentiels et de libérer des logements sociaux en faveur des ayants droit » (Mairie de Paris, 2003, p. 11). Ce segment du logement aidé a pour vocation de loger une partie des ménages parisiens dont les revenus dépassent les plafonds de ressources du logement SRU, et qui éprouvent des difficultés à se loger dans le secteur privé. Le logement intermédiaire représente, pour la Municipalité, « un outil de la politique du logement en faveur des classes moyennes de façon à compléter la gamme des instruments disponibles pour accomplir l'objectif de mixité sociale et de parcours résidentiel » (Mairie de Paris, 2003, p. 11). Pour ce faire, elle exerce son droit de préemption pour acquérir des immeubles et leur applique un statut intermédiaire. Cependant, cet instrument est à manier avec prudence. Le mouvement des classes moyennes du parc social vers l'intermédiaire pourrait, dans certains contextes, se révéler contre-productif, et ceci notamment dans les quartiers comprenant une large proportion d'habitat social, en concentrant à nouveau les ménages les plus pauvres dans le parc social.

Le développement de l'offre intermédiaire a, pour la mairie de Paris, d'autant plus de sens ces dernières années qu'ont été mis en place, en 2009, les surloyers de solidarité

applicables aux logements sociaux. Ce dispositif, instauré par la loi Boutin (2009), tente d'inciter les locataires dont les revenus dépassent les plafonds de ressources de quitter ce secteur. Cette mesure contribuerait, selon les acteurs locaux, à accentuer la polarisation sociale de Paris et la ségrégation des quartiers populaires, comme l'explique l'actuel chef de cabinet de Jean-Yves Mano :

*« Le surloyer de solidarité, logiquement, on devrait taper des mains, mais on est à Paris. Moi, si la conséquence du surloyer, c'est de faire partir les petites classes moyennes des logements, c'est un massacre. Prenez le 13<sup>e</sup> arrondissement, 34% (logements) SRU, 12% en intermédiaire, 46% de logement aidé, même à la Courneuve, il n'y a pas ça. Baladez-vous rue Jeanne d'Arc dans la zone sensible, c'est ça que l'on veut ?! On va même essayer de ne pas appliquer le surloyer de solidarité, donc on travaille sur une définition juridique qui arrivera en milieu de l'année prochaine (2010) qui nous permettra de déroger partiellement les surloyers, pour les amortir, et pour permettre aux classes moyennes de rester sur Paris », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

Cette contradiction entre le dispositif national (et donc élaboré par la droite) et la politique parisienne – qui n'est d'ailleurs pas spécifique à Paris – révèle la différence de positionnement traditionnel de ces deux forces politiques sur la question du logement social, et interroge son rôle. Pour la droite, le surloyer de solidarité libère des logements pour les plus démunis et renvoie donc les classes moyennes vers l'accession sociale à la propriété et le secteur privé. Cependant, dans un contexte d'embourgeoisement de Paris, l'accession devient hors de portée d'une partie de ces catégories. Ce constat nourrit les inquiétudes des acteurs de la municipalité qui y voit une fragilisation de l'équilibre sociologique de la capitale<sup>139</sup>.

Au-delà de la mobilisation des dispositifs nationaux, de nouveaux instruments voient le jour pour mener à bien cette stratégie. L'innovation instrumentale majeure est la création, par la circulaire du 12 mars 2001, des opérations d'acquisition-conventionnement. Né d'une volonté de contrecarrer les ventes à la découpe, ce dispositif n'avait pas vocation, dans sa conception première, à devenir l'instrument central de cette politique. Au début des années 2000, de nombreux immeubles ont été concernés par ce type de vente qui avait pour conséquence, d'après Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef de cabinet de Jean-Yves Mano, de chasser en moyenne 60% des locataires, majoritairement issus des catégories populaires et moyennes. La préemption de ces immeubles est, d'après lui, une mesure anti-spéculative et un outil de production de logements aidés. De 2001 à 2008, ce serait près de 8 000 logements qui auraient été sauvés des ventes à la découpe. Très vite, ce dispositif a été

---

<sup>139</sup> L'adjoint au maire chargé du logement, Jean-Yves Mano, justifie son opposition au Surloyer de solidarité tel qu'il est appliqué dans le contexte parisien dans un article du journal, *Le Parisien*, daté du 24 juin 2009, intitulé « Les surloyers trop « brutaux » selon la Ville de Paris ».



élargi pour devenir une politique organisée assurant une production diversifiée du parc aidé. Ainsi, la Ville et les bailleurs sociaux sont en mesure d'acquérir un immeuble partiellement occupé ou vide, et les bailleurs le conventionnent ensuite en immeuble de logement social avec ou sans travaux de réhabilitation. Lorsque le bâtiment est partiellement occupé, une enquête sociale est conduite pour déterminer le type de bail et le niveau du loyer proposé aux « anciens locataires ». Ceux dont les ressources se situent en dessous des plafonds de ressources signent un bail Hlm, et intègrent automatiquement le système social. Ils bénéficient alors des mêmes droits que les locataires ayant été désignés par la commission. À l'inverse, ceux dont les ressources dépassent les plafonds Hlm se voient proposer un bail en logement Loyer Libre (LLI) avec un montant de loyer identique, il n'y a pas « d'effet d'aubaine ». Lorsque ces « anciens locataires » résilient ce bail, le logement est conventionné en LLI ou en SRU pour accueillir un ménage issu des commissions. Le principal intérêt de ce dispositif réside dans le fait qu'il facilite la réalisation de logements sociaux dans les arrondissements « déficitaires » où les emprises foncières se font rares et chères, comme les 6<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> arrondissements. La Ville achète des immeubles existants, certains comprennent encore quelques locataires, et les logements vacants sont attribués à des ménages de classes populaires et moyennes, et à des « acteurs clés de la ville ». De plus, les délais de conventionnement sont très courts, comparés à ceux de la construction neuve, ce qui permet de livrer ces logements rapidement. La Ville utilise un autre dispositif, le transfert de bail social qui consiste à céder le bail des immeubles qu'elle a achetés aux bailleurs sociaux qui les conventionnent en logements sociaux et les exploitent pendant la durée de ce bail.

**Tableau 1 : Production de logements SRU entre 2001 et 2006, Paris<sup>140</sup>**  
*Source : Mairie de Paris, 2007*

	2001/2006		Total	Part logement* SRU 2001	Part logement* SRU 2006	Variation 2006/2001
	PLAI et PLUS	PLS				
8 <sup>e</sup> arrondissement	295 (99%)	2 (1%)	297	0.61%	1.63%	168%
18 <sup>e</sup> arrondissement	2 508 (78%)	687 (12%)	3 195	15.19%	17.91%	18%
Total Paris	16 549 (69%)	7 473 (31%)	24 022	13.44%	14.98%	11.51%

\* Part logement SRU sur l'ensemble des résidences principales

Ces innovations instrumentales ont fortement contribué à l'augmentation du parc social sur l'ensemble de la ville. Entre 2001 et 2006, 3 975 logements en moyenne par an ont été financés, et ce nombre atteint 6 165 en 2007, 6 104 en 2008 et 6 600 en 2009. De plus, un

<sup>140</sup> Ce tableau expose les proportions des deux arrondissements dans lequel nous avons mené notre étude.

certain nombre de ce type d'opérations a vu le jour dans les arrondissements du centre et de l'ouest parisien. Cette politique commence à montrer des résultats quantitatifs significatifs. En 8 ans, 30 000 logements sociaux ont été financés dans les beaux quartiers (Tableau 1, p.198).

Pourtant, l'acquisition-conventionnement fait l'objet de vives contestations de l'opposition, menée par Françoise de Panafieu (UMP). Selon elle, le recours à ce type de dispositif réduit la capacité de production sociale de la municipalité, car si les opérations d'acquisition-conventionnement ne sont pas systématiquement plus coûteuses que la construction neuve, il n'en reste pas moins qu'à budget équivalent, la capacité de production de logements sociaux est moindre dans ces quartiers que dans ceux de l'est ou du nord parisien. À cette critique, Dan Steinfeld, chef de cabinet de Jean-Yves Mano, répond que, sur 15 ans, entre une acquisition-conventionnement et une opération neuve, le délai de livraison de l'acquisition-conventionnement est plus court, le taux de rotation plus élevé et le résultat en termes de production équivalent. Selon lui, « *le logement social à Paris a la même pertinence en termes d'accès au logement, que ce soit l'acquisition neuve ou l'acquisition-conventionnement* ». De plus, l'opposition reproche à l'équipe municipale de mener une politique d'affichage. Cette critique se base sur la remise en question du nombre annoncé par la municipalité de logements sociaux réalisés depuis 2001. Les chiffres de 3 500, puis 4 000 logements par an sont contestés<sup>141</sup>. Ils comprendraient les logements sociaux attribués à des demandeurs, mais aussi les logements occupés par des « anciens » occupants qui ne répondent pas aux exigences du système du parc social. Par conséquent, comptabiliser ces unités comme des logements SRU représenterait un biais dans le chiffre annoncé par la municipalité. Selon les conseillers de Paris appartenant au groupe UMP, « au cours de l'année 2003, le Conseil de Paris a voté le co-financement Ville/État/Région Île-de-France de seulement 2 300 logements à construire, les autres financements correspondant à l'acquisition amélioration d'environ 1 200 logements souvent déjà occupés », soit 35% de la totalité des logements financés. À ces attaques, l'adjoint au maire chargé du logement rétorque que le taux de rotation dans ces immeubles étant particulièrement élevé, ces logements sont très vite libérés et attribués aux demandeurs du logement social. Selon lui, « 35% des logements préemptés depuis 2001 »

---

<sup>141</sup> Cette question du nombre réel de logements sociaux construits par an depuis 2001 est récurrente lors des séances du Conseil de Paris. Les conseillers du groupe UMP ont interpellé à plusieurs reprises l'adjoint au maire chargé du logement, Jean-Yves Mano, pour lui demander de préciser voire de rectifier le nombre affiché de 3 500 logements par an par l'hôtel de Ville.

auraient été réattribués en 2006<sup>142</sup>. Cette guerre des chiffres illustre les tensions que crée la mise en œuvre de cette politique, peu appréciée des élus de droite.

En complément des opérations d'acquisition-conventionnement, la municipalité entreprend également, en 2005, le reclassement de plus de 500 logements intermédiaires du patrimoine privé de la Ville en logement PLA-I, PLUS et PLS. Elle décide, en outre, de procéder en 2006 au transfert d'un parc de près de 16 000 logements non conventionnés de la SAGI à Paris Habitat et à la SIEMP. Ces logements dont une partie conséquente se situe dans les arrondissements dits « déficitaires » sont conventionnés, après congé, aux conditions PLA I et PLUS. Parmi ces logements conventionnés en PLA-I, les cinq bailleurs (Paris Habitat, la RIVP, la SIEMP, la SGIM, la SEMIDEP) doivent réserver, tous les ans, 500 autres logements mis à disposition du bureau des relogements pour accueillir des familles des immeubles insalubres et dangereux.

Dans le domaine de l'urbanisme, la révision du Plan Local d'Urbanisme a rendu possible l'application, en 2006, des dispositions de l'article L.123-2 b du code de l'Urbanisme visant à inciter la promotion privée dans l'effort de production sociale. Le PLU leur impose de consacrer, dans des zones prioritaires, 25% des nouveaux programmes immobiliers de plus de 1 000 m<sup>2</sup> SHON au logement social dans les arrondissements dits « déficitaires ». Si les promoteurs privés ne concluent pas un partenariat avec un bailleur social pour verser au logement social 25% du nombre total de logements, la municipalité prévoit de bloquer l'obtention du permis de construire.

« La Ville entend ainsi permettre à tous ceux qui le souhaitent, et particulièrement aux catégories modestes et aux ménages avec enfants, de pouvoir rester à Paris. Pour cela, le plan d'urbanisme propose de donner la priorité aux logements dans les quartiers du centre et de l'ouest pour équilibrer une forte présence des bureaux et un déficit important de logements sociaux dans la capitale. C'est ainsi qu'il est proposé d'imposer la réalisation de 25 % de logements sociaux dans tous les nouveaux programmes de logements construits dans les quartiers qui disposent aujourd'hui d'un faible nombre de logements sociaux. Ces réalisations contribueront à conserver la diversité sociale de Paris en conjuguant logements familiaux, résidences pour étudiants, pour personnes âgées... »<sup>143</sup>.

Cette mesure déjà mise en œuvre à Londres (*Section 106 agreements*) s'inscrit sur une perspective à long terme car elle ne permet pas de rattraper en quelques années le déficit en logement social des quartiers centraux et de l'ouest parisien. Mais elle contraint, pendant au

---

<sup>142</sup> Article du Parisien paru le 22 mars 2006 intitulé « HLM : la mairie met le paquet dans les quartiers chics ».

<sup>143</sup> Mairie de Paris, enjeux du PLU, maintenir la diversité sociale et lutter contre les inégalités : [http://www.paris.fr/portail/Urbanisme/Portal.lut?page\\_id=6582&document\\_type\\_id=5&document\\_id=872&portlet\\_id=14956](http://www.paris.fr/portail/Urbanisme/Portal.lut?page_id=6582&document_type_id=5&document_id=872&portlet_id=14956), accès le 19 août 2009.

moins vingt ans, le secteur privé à participer à cet effort de production sociale. Reste à savoir si cette contrainte sera réellement mise en application, ce dispositif étant loin de faire l'unanimité sur les bancs du Conseil de Paris.

Dans les quartiers populaires de la capitale, la municipalité constate la « persistance de situations de pauvreté et d'exclusion qui suppose une intensification de la lutte contre l'habitat indigne » (Mairie de Paris, 2003, p. 46). En complément des dispositifs déjà en place en matière de résorption de l'habitat insalubre, la Ville a attribué à la SIEMP<sup>144</sup> le traitement des zones insalubres qui n'ont pas, jusqu'alors, fait l'objet d'actions de traitement. Il lui a également confié des moyens financiers spécifiques et des moyens d'intervention foncière, notamment en matière de droit de préemption, pour réaliser du logement social, des structures pérennes d'hébergement (résidences sociales et maisons-relais) et des équipements. Entre 2001 et 2007, une soixantaine d'établissements, soit 10% environ du parc parisien, ont été concernés par ce type d'intervention, et en 2008, 80 % des immeubles insalubres de la capitale ont été traités ou sont en cours de traitement. De plus, depuis 2007, les opérations programmées d'amélioration des hôtels meublés (OPAHM) incitent financièrement les exploitants d'hôtels à réaliser les travaux de remise aux normes sous la condition que ceux-ci plafonnent les redevances versées par les personnes hébergées. La mise en place de l'observatoire des hôtels meublés parisiens par la Préfecture de Paris, la Préfecture de Police et la Ville de Paris, facilite le suivi de ce parc « social de fait » en temps réel, et tente d'identifier les établissements insalubres afin d'intervenir, au plus vite, sur ces établissements et de ne pas y loger des ménages en attente d'un logement social pérenne.

La lutte contre les logements vacants constitue un autre domaine d'intervention dans lequel la municipalité a construit ses propres outils d'intervention. « Louer solidaire et sans risque » est créée, en 2007, pour réduire la vacance estimée à 16 000 logements parisiens. Cet outil, véritable « clone » du dispositif anglais en la matière (*Empty Homes Management Orders*), incite les propriétaires de logements non occupés à louer leur bien, sous un loyer plancher à 17 euros le mètre carré, à des étudiants ou à des ménages modestes. En contrepartie, la Ville de Paris s'engage à minimiser les risques locatifs pour les propriétaires privés :

*« Ils ne choisissent pas les familles, et on leur dit à l'avance que ce sont des familles des hôtels parisiens qui sont suivis par l'aide sociale à l'enfance. En échange, c'est 17 euros*

---

<sup>144</sup> La Convention Publique d'Aménagement du 30 mai 2002 a attribué à la SIEMP le traitement de ces zones classées insalubres.

*garantis, c'est l'association gestion qui paie, pas la famille. Nous relogeons la famille obligatoirement, c'est une convention de la ville au maximum dix-huit mois de présence sur les lieux. S'ils signent un bail de six ans et pas de trois, ils peuvent déduire de leurs impôts 70% des recettes locatives et la ville garantit en cas de dégradations réelles et non usuelles, la remise en l'état de l'appartement. Les familles sont choisies parmi le public ASE (Aide sociale à l'enfance). Nous les mettons dans le logement privé, évidemment, ce n'est pas le loyer du privé. Elles ont un travailleur social qui les aide et au bout de 18 mois, nous les relogeons dans le parc social. Notre objectif, c'est d'avoir mis notre appartement en stock », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

En 2009, cette mesure concerne un peu moins de 400 logements qui sont principalement situés dans l'est parisien. Mais d'après le chef de cabinet de Mano, même s'il est un peu tôt pour dresser un bilan complet, les premiers résultats sont encourageants :

*« La réinsertion est globalement positive, c'est-à-dire que l'essentiel du public que nous relogeons au bout de 18 mois a retrouvé un emploi, pas tous, mais une partie quand même. Et ceux qui n'en trouvent pas, on les reloge quand même pour faire tourner le logement et donner une chance à une autre famille. C'est assez innovant », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

L'État a d'ailleurs repris les grandes lignes de cette mesure pour créer le dispositif « Solibail ».

Enfin, la Ville s'est inspirée du Nouveau Prêt à Taux Zéro pour instaurer, en 2004, le Prêt Paris Logement 0 % afin de faciliter l'accès des classes moyennes à l'accession à la propriété. Cette aide cible les primo-accédants parisiens, cherchant à acquérir leur résidence principale à Paris, et son accès est soumis à des conditions d'attribution, notamment des conditions de ressources (Tableau 2, p. 202)<sup>145</sup>. Même si tous les parisiens respectant ces conditions peuvent bénéficier de ce prêt, une préférence est accordée aux agents de la Ville, du département de Paris et du Centre d'Action Sociale, aux fonctionnaires de police en fonction, aux militaires sapeurs-pompiers de Paris, et aux employés de l'AP-HP. Ces catégories se recoupent avec une partie de celles qui constituent les « acteurs clés de la ville » mais, contrairement à cette dernière catégorie, la définition des travailleurs ciblés est strictement encadrée. De 2004 à 2009, 6 000 ménages ont déjà profité de cette aide pour accéder à la propriété. Néanmoins, la suppression par le gouvernement central du Nouveau Prêt à Taux Zéro en 2011 pour le Prêt à Taux Zéro Plus, ouvert à toutes les catégories de revenus, met en suspens l'avenir du Prêt Paris Logement 0 %.

---

<sup>145</sup> Suivant le même principe que le Nouveau Prêt à Taux Zéro, le Prêt Paris Logement 0 % est un prêt sans intérêt et peut être accordé par toute banque ayant signée une convention avec la municipalité. Il est cumulable avec le Nouveau Prêt à Taux Zéro de l'État. Le montant du prêt peut atteindre 36 300 euros pour une personne seule et 59 400 euros pour les ménages composés de deux personnes ou plus.

**Tableau 2 : Plafonds de ressources PPL 0% applicables en 2009***Source : Mairie de Paris, Paris.fr, 2010*

Nombre de personnes constituant le ménage	Revenu fiscal de référence (*)
1 personne	33 472 euros
2 personnes	47 225 euros
3 personnes	61 906 euros
4 personnes	73 910 euros
5 personnes et plus	87 935 euros

### 2.1.2 Politique d'attribution et mixité sociale

Les politiques de peuplement du logement social constituent le deuxième volet de la stratégie de « rééquilibrage social », la municipalité parisienne possédant une relative marge de manœuvre sur son contingent. Pour ce faire, elle s'est attachée à conduire ce que Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef de cabinet de Jean-Yves Mano, un « *travail sur les attributions* » pour adapter, au mieux, les besoins des demandeurs avec ceux identifiés localement et ainsi, limiter l'accentuation des formes de ségrégation qui façonnent la structure sociale de Paris.

« L'augmentation de l'offre de logements implique un travail accru sur les politiques de peuplement et de gestion des immeubles de logements sociaux afin de pouvoir répondre au défi essentiel que représente, sur le plan social et urbain, l'exigence de reloger décemment les populations en situation de « mal logement » extrême (immeubles insalubres ou en situation de péril, risques d'intoxication par la peinture au plomb, logements surpeuplés) tout en prenant soin de ne pas renforcer les phénomènes d'exclusion par la concentration sur des sites existants de populations déjà en difficulté », (Mairie de Paris, 2003, p. 8).

Ce « *travail sur les attributions* » s'organise dans un système à plusieurs niveaux de traitement des demandes. Dans un premier temps, les dossiers des candidats au logement social, répertoriés dans la base de données des demandeurs, font l'objet d'un « *traitement informatique* »<sup>146</sup>. Lorsqu'un logement se libère, le traitement identifie les dossiers qui correspondent à ce logement en termes de taille, de localisation et de ressources (celles-ci doivent être conformes aux plafonds fixés par le ministère. « *Si c'est le 18<sup>e</sup>, on ressort tous ceux qui acceptent de vivre sur tout Paris, dans le nord de Paris et dans le 18<sup>e</sup>. Des 109 000 [demandeurs], on réussit à atteindre un chiffre plus petit* », explique Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef de cabinet de Jean-Yves Mano.

---

<sup>146</sup> Lorsque nous évoquons le « *traitement information* », le « *traitement semi humain* » et le « *traitement humain* », nous reprenons là les termes cités par Dan Steinfeld, chef de cabinet de Jean-Yves Mano.

La deuxième phase correspond au « *traitement semi humain* » qui permet de sélectionner cinq dossiers à partir des critères de priorité<sup>147</sup>. Cette étape est centrale dans cette stratégie de mixité, mais s'avère aussi être un exercice périlleux. Les réservataires du logement social tentent de trouver un équilibre entre la réalisation de l'objectif de mixité sociale et celui de l'accueil des plus mal-logés. Le traitement des dossiers intègre comme critère d'évaluation les caractéristiques sociales du quartier ou de l'arrondissement dans lequel se situe le logement, dans une perspective de promotion de la mixité sociale. Le chef de cabinet de Jean-Yves Mano, Dan Steinfeld, explique le fonctionnement de ce réajustement en prenant l'exemple du 18<sup>e</sup> arrondissement, dont le fichier des demandeurs comprend un nombre important de ménages pauvres, et une part importante de migrants en provenance d'Afrique :

*« Pour le peuplement du 18<sup>e</sup>, je ne peuple pas sur mon contingent qu'avec des gens du 18<sup>e</sup> parce que le fichier des demandeurs du logement social du 18<sup>e</sup> est à l'image du 18<sup>e</sup>, alors si je veux donner une chance à cet arrondissement, il faut que j'aille chercher des candidats ailleurs. On y arrive parce que vous avez un tas de petites classes moyennes qui se trouvent mis à la porte d'un appartement parce que le propriétaire vend, bloquées parce qu'on peut vivre à Paris tant qu'on n'a pas plus d'un enfant », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

Dans les quartiers populaires, une priorité aux ménages de classes moyennes dont aux « acteurs clés de la ville » pour ne pas accentuer la concentration des populations pauvres :

*« Sept parisiens sur dix étant éligibles au logement social, il n'y a aucune raison pour qu'on ne mette que des pauvres dans le logement social. Allez à la Courneuve, allez à Evry, voyez le résultat », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

Par contre, les profils recherchés dans les beaux quartiers sont plus variés. Ce sont aussi bien des familles issues de l'insalubrité, des ménages issus des quartiers populaires, que des ménages habitant déjà les beaux quartiers, avec une priorité accordée à ces derniers.

La troisième et dernière phase correspond au « *traitement humain* ». Elle a lieu lors de la commission de désignation qui réunit, une fois par semaine, les différents acteurs intervenant dans le logement social : le représentant de la mairie centrale, c'est-à-dire Jean-Yves Mano et/ou son chef de cabinet, les maires d'arrondissements, les élus de l'opposition, deux représentants d'associations, le Préfet de Paris ou un de ses représentants, et un

---

<sup>147</sup> Les ménages prioritaires sont : les ménages démunis ; les ménages comportant des personnes handicapées ou à mobilité réduite, les ménages occupant des logements ayant fait l'objet de procédures motivées par des insalubrités graves ; les jeunes ménages ; les ménages dont le loyer actuel dépasse le tiers des ressources ; les familles trop nombreuses par rapport à la superficie de leur logement ; les ménages dont la demande est ancienne ; le personnel municipal.

représentant des bailleurs sociaux. Dans le système d'attributions, sur chaque immeuble livré, l'État possède 30% des réservations, le 1% patronal 20%, la mairie de Paris 50%, dont la moitié est confiée à la mairie d'arrondissement, conformément à la loi Paris Marseille Lyon<sup>148</sup>. Sur le contingent de la mairie, une priorité est donnée au relogement des ménages issus de l'insalubrité, les logements restants sont divisés entre la mairie centrale et la mairie d'arrondissement. La création de cette commission permet, selon le maire, de franchir « une étape dans la transparence et l'équité »<sup>149</sup>, elle est aussi un symbole fort destiné à marquer sa rupture avec l'ère Tiberi. Cet objectif de transparence représente, pour la nouvelle équipe municipale, une façon d'affirmer sa rupture avec les pratiques antérieures, régulièrement qualifiées de « clientélistes et opaques ». Ces abus, dont les médias se font l'écho<sup>150</sup>, ont terni l'image du logement social à Paris. L'idée selon laquelle les logements sociaux « bien situés » sont majoritairement attribués aux personnes ayant de « bonnes relations » reste encore largement répandue<sup>151</sup>. L'équipe de Bertrand Delanoë a donc mis en place ces commissions pour casser cette image négative et en même temps, assurer la promotion de la mixité sociale en réunissant les différents réservataires pour « harmoniser l'occupation sociale » (Mairie de Paris, 2003, p. 8).

Une observation effectuée lors d'une séance de cette commission de désignation<sup>152</sup> nous permet de mieux saisir les mécanismes de cette troisième étape, et notamment d'étudier dans quelle mesure l'objectif de mixité sociale influe sur les désignations. Chaque membre dispose d'un dossier regroupant un descriptif de chaque logement disponible, avec les fiches

---

<sup>148</sup> La loi n° 82-1169 du 31 décembre 1982, dite loi, définit l'organisation administrative de ces trois villes au statut particulier. En matière d'attribution du logement social, elle fixe une répartition égale entre la mairie centrale et la mairie d'arrondissement.

<sup>149</sup> Propos extraits de l'article de l'AFP du 22 mai 2001, *Polémique au Conseil de Paris sur la commission d'attribution des logements sociaux*. La mise en place de cette commission de désignation est inscrite dans le Plan Local de l'Habitat (Mairie de Paris, 2003, p. 26).

<sup>150</sup> En 2007, plusieurs polémiques autour de politiciens et hauts fonctionnaires locataires du social, ont surgit dans les médias, participant à envenimer un climat déjà tendu autour de la question des attributions du logement social.

<sup>151</sup> À titre d'exemple, un restaurateur du 16<sup>e</sup> arrondissement, interrogé par le Parisien (25/06/2004) sur la réalisation de logements sociaux acquis et conventionnés dans sa rue, remet en question la vocation sociale de ces appartements : « Reste à savoir si les clés de ces appartements ne seront pas remises à des amis plutôt qu'à des familles sociales », Annexe 4, p. 480.

<sup>152</sup> Nous avons assisté à la séance du 21 décembre 2007 qui s'est déroulée dans un contexte spécifique. Des journalistes de France 2 sont venus interroger l'adjoint au maire chargé du logement sur le fonctionnement des attributions, et plus particulièrement, sur la gestion des « dossiers des personnalités ». Un article du Canard Enchaîné du 18 Décembre 2007 a révélé que le directeur de cabinet de Christine Boutin, ministre du logement, bénéficie d'un logement social de la RIVP dans le 5<sup>e</sup> arrondissement depuis 1981 et qu'il l'a mis en sous-location à plusieurs reprises, lors de ses différents postes occupés en Province. L'information a déclenché une polémique qui a conduit le directeur de cabinet à démissionner quelques jours plus tard.



résumées des dossiers de cinq candidats présélectionnés en amont par les services de la Direction Locale de l'Habitat. Les membres de la commission consultent la fiche descriptive du logement, puis visionnent les candidatures en exprimant quelques brefs commentaires sur les candidatures. Les appréciations des membres de la commission portent principalement sur le niveau estimé de l'urgence de la demande et sur les besoins supposés des candidats. Étant donné le caractère général des informations dont ils disposent pour prendre une décision, ils ne peuvent que supposer les besoins et le niveau d'urgence. Lorsqu'ils souhaitent obtenir des informations supplémentaires sur certains dossiers, ils s'adressent aux agents de la Préfecture ou de la Direction Locale de l'Habitat. Les autres critères font aussi l'objet d'une analyse succincte. Très vite, l'adjoint au maire tranche et désigne l'ordre de sélection de trois dossiers par rang : le premier rang correspondant au dossier à qui le logement est proposé. Lorsque deux dossiers sont pressentis pour être positionnés en rang 1, deux éléments principaux sont pris en compte, l'ancienneté de la demande de logement et le fait que le candidat ait déjà été placé en rang 2 ou 3 à une commission antérieure. Lors de cette commission, nous avons effectivement remarqué un intérêt porté aux dossiers des « acteurs clés ». Jean-Yves Mano le justifie en citant l'exemple d'une directrice de crèche du 16<sup>e</sup> arrondissement qui habite loin et doit ouvrir l'établissement le matin, afin d'accueillir les enfants des parisiens avant leur journée de travail. Si cette directrice rencontre des problèmes de transport, des parisiens pourraient être pénalisés en étant, à leur tour, en retard à leur travail. Lui attribuer un logement est donc, pour l'adjoint au maire, d'utilité publique.

Lors de la séance qui a fait l'objet d'une observation, l'attribution d'un logement localisé dans le 16<sup>e</sup> arrondissement suscite des débats entre les réservataires présents qui se focalisent autour de deux dossiers. L'un concerne un infirmier qui habite dans un logement de 22m<sup>2</sup> avec deux enfants du Val d'Oise, et l'autre est celui d'une assistante maternelle qui vit, dans le 11<sup>e</sup>, avec son mari et un enfant dans 18m<sup>2</sup>. Après des débats autour de l'utilité pour le fonctionnement de Paris de loger ces deux ménages, le logement est finalement attribué en priorité à l'infirmier, car son taux de suroccupation est le plus élevé. Le troisième dossier, celui d'un concierge vivant dans un logement de 40m<sup>2</sup> du 17<sup>e</sup>, est placé sans discussion en 3<sup>e</sup> position alors même que sa demande est la plus ancienne. Dans certains cas observés, les logements sociaux des beaux quartiers sont prioritairement attribués à des catégories populaires habitant déjà ces quartiers, mais dans des conditions précaires<sup>153</sup>.

---

<sup>153</sup> La préférence accordée aux demandeurs locaux fait l'objet d'un développement dans la partie suivante de ce chapitre, p. 257.

Grâce à la marge de manœuvre dont dispose la mairie de Paris, elle tente de conjuguer les deux priorités des attributions du logement social. Sa politique de peuplement est principalement orientée sur l'objectif de mixité socio-économique puisque le critère principal qui définit les modalités d'attribution est le niveau de ressources, conditionné par les plafonds. De même, la dimension raciale oriente, de façon non négligeable, les politiques d'attribution lorsqu'il s'agit d'attribuer des logements dans les quartiers où elles sont considérées comme déjà très présentes. Dans un souci de promotion de la mixité sociale, la municipalité ouvre autant que possible l'attribution aux demandeurs des autres arrondissements pour réduire les risques de concentration de ces minorités :

*« On a financé et livré un immeuble dans le 2<sup>e</sup> arrondissement, rue du faubourg St Denis. On n'a livré que des F4 et des F5 en haussmannien. On fait une extraction de fichiers des familles pauvres ; dans le 2<sup>e</sup>, il n'y a que des chinois. J'en ai relogé, je ne vais pas les empêcher d'accéder au logement parce qu'ils sont chinois, mais il n'y a pas eu qu'eux. On a mis des candidats issus des autres arrondissements », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement.*

La question de la mixité raciale est également associée, souvent de façon implicite, au problème de l'éradication des hôtels meublés et des immeubles insalubres, qui offrent des conditions de logement indignes à de nombreux migrants économiques. Le relogement de ces ménages, par son caractère prioritaire, fait l'objet d'une procédure particulière. Leur traitement est confié à une commission spécifique gérée par la SIEMP, le bureau des relogements qui se réunit régulièrement, avec les services sociaux et la Direction du Logement et de l'Habitat, pour reloger les familles issues de l'insalubrité. En 2005, ce sont près de 403 familles qui ont été relogées par la Ville et l'État<sup>154</sup>. Une partie d'entre elles se voit proposer un logement dans les quartiers qu'elles habitaient précédemment, mais dans la mesure du possible, cette commission privilégie la diffusion de ces ménages à l'échelle de la ville. Une autre partie accède donc aux logements anciennement intermédiaires, mis à disposition par les cinq bailleurs de la municipalité. Critère légalement banni des politiques de peuplement, la dimension raciale influence dans les faits ces pratiques, elle est appréhendée à travers la mixité sociale, moins polémique et politiquement sensible.

Plusieurs éléments contrarient cette stratégie de mixité par les procédures d'attribution. Premièrement, il n'est pas toujours aisé de composer avec les divergences d'intérêts des différents désignataires. Comme le souligne la directrice territoriale nord-ouest de Paris Habitat, les maires d'arrondissements, et notamment les maires de droite, ne

---

<sup>154</sup> Sources : Débats et Délibérations du Conseil de Paris, séance de juin 2006, Question posée par Mme Catherine Gégout du groupe communiste sur la situation des familles vivant en hôtels meublés.

partagent pas toujours les mêmes orientations que la mairie centrale en matière d'attribution, ce qui ne facilite pas la mise en œuvre de cette politique de peuplement :

*« Il y a quand même une politique de peuplement qu'on essaie d'avoir, alors d'une part, en essayant de mettre les réservataires autour d'une table et de voir qui chacun veut désigner et que l'on vérifie la comptabilité de... et le respect de la mixité. Et puis, il y a aussi un égoïsme d'un certain nombre de maires d'arrondissement qui ne veulent pas accepter les familles des autres arrondissements. Actuellement, les familles nombreuses, je les ai dans le 18<sup>e</sup>, les grands logements, je les ai dans le 9<sup>e</sup> et c'est quasiment impossible d'organiser une mutation entre le 18<sup>e</sup> et le 9<sup>e</sup>. Ça, c'est une des grosses limites de la mixité aussi », directrice territoriale nord-ouest de Paris Habitat.*

Les nouvelles orientations politiques prises par le gouvernement Sarkozy en matière d'accès au logement social constituent un autre frein important à cette politique de peuplement. La loi DALO (2008) qui institue une obligation de l'État de loger en priorité les demandeurs les plus démunis, conduit à renforcer la concentration de ce type de ménages dans le parc social. Il met ainsi en tension la promotion du principe de mixité sociale dans la politique de peuplement de la municipalité parisienne :

*« On n'est pas aidé par l'État en termes de mixité depuis quelques mois. L'adoption de la loi DALO qui a pour effet à Paris, d'une hyper labellisation, on a 10 000 personnes qui sont déjà labellisées DALO. Paris va être régionalisé parce que Paris trace toutes les statistiques de labellisation si vous voulez. Si vous êtes en hôtel, vous êtes labellisé, à Paris il y a des hôtels, si vous êtes dans une chambre de bonne, vous êtes quatre, vous êtes prioritaire. Donc ces personnes là doivent être logées par l'État, elles ont le même profil sociologique et essentiellement le même profil ethnique. Et elles sont balancées par l'État en mono-proposition : vous refusez et vous n'êtes plus DALO et bien, on avait des endroits qui n'étaient déjà pas mixtes comme la Goutte d'Or, le 19<sup>e</sup>. Donc voilà, pour nous en ce moment, ce qui nous freine dans notre projet de mixité sociale quand on fait de la réhabilitation de quartier type la Goutte d'Or, pour l'instant, c'est du peuplement de l'État », Dan Steinfeld, actuel chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement.*

Les associations comme le Droit Au Logement exercent régulièrement des fortes pressions sur la municipalité par, notamment des opérations de squat, afin d'orienter l'accès du logement social vers l'accueil des plus démunis.

Une autre limite difficilement quantifiable contrarie cette démarche, il s'agit du refus ou de la réticence de certains ménages, demandeurs du parc social, à s'installer dans les arrondissements proposés. Certains ménages refusent de vivre dans les arrondissements populaires de la capitale qui souffrent d'une image négative. À l'inverse, d'autres ne souhaitent pas habiter les quartiers aisés de la capitale, souvent par peur de ne pas s'adapter à l'atmosphère particulière qui y règne. Comme le souligne le chef de cabinet de Jean-Yves Mano, *« c'est un choc culturel, il est des deux côtés, pour eux et pour les gens de là-bas [les*

habitants des beaux quartiers] »<sup>155</sup>. La mairie prend acte du refus et attribue le logement à un autre ménage, elle peut tout juste faire pression dans des circonstances très particulières, comme le relogement d'urgence<sup>156</sup>. Ces réticences ne contrarient pas fondamentalement cette politique, mais elles révèlent la difficulté de concilier les choix résidentiels des populations à l'objectif de mixité sociale.

## **2.2 Pour un Londres plus « abordable »**

La stratégie londonienne de promotion de la mixité sociale repose sur une logique relativement similaire à la stratégie parisienne. Elle préconise le « rééquilibrage social » des groupes sociaux par une action sur la localisation du parc aidé. Mais ce « rééquilibrage » est appliqué à l'échelle métropolitaine qui est l'échelle principale de la gouvernance locale. De plus, l'action est axée sur une diversification des statuts d'occupation à différentes échelles urbaines, et plus spécifiquement sur l'accession sociale à la propriété, le logement locatif social et ses modalités d'attribution n'étant pas *per se* un instrument de mixité sociale en Grande-Bretagne. Seulement, la capacité d'intervention des pouvoirs publics locaux sur l'accession sociale à la propriété reste fragile, le contexte tendu du marché immobilier londonien limite l'accessibilité des logements privés et aussi « abordables » pour de nombreux ménages.

### **2.2.1 Produire plus de logements...**

#### **... Sur l'ensemble de la métropole**

La question du logement constitue, depuis le retour d'un pouvoir politique local en 2000, un volet central dans l'élaboration de la stratégie de développement local. Dans un contexte de forte pression du marché immobilier, le maire travailliste, Ken Livingston, affiche en 2000 sa détermination à s'attaquer aux problèmes considérables que connaissent de nombreux londoniens pour se loger. Dès les premières années de son mandat, alors même que ses pouvoirs et ceux de la *London Assembly* sont réduits à un rôle consultatif, le maire propose une politique du logement plus affirmée imposant des objectifs ambitieux. En

---

<sup>155</sup> Entretien avec le chef de cabinet de Jean-Yves Mano en avril 2007, Mairie de Paris.

<sup>156</sup> Nous reviendrons sur ce point dans le cinquième chapitre. La municipalité et le bailleur social chargé d'effectuer des relogements d'urgence ont mis la pression sur des ménages africains pour qu'ils acceptent une proposition de logement dans le 8<sup>e</sup> arrondissement.

adéquation avec les orientations établies par le gouvernement *New Labour*, il place au centre de son action politique la relance de la construction de logement pour répondre à la demande de logement déjà forte, et qui ne cessera de croître dans les années à venir. Il s'agit donc de produire plus de logements sur l'ensemble de la ville et ceci, dans tous les segments du marché, pour faciliter l'accès à un logement décent et adapté pour tous les londoniens.

« L'augmentation des prix et des loyers des logements, les ventes massives des logements sociaux londoniens depuis les années 1980, et un manque d'investissement dans la production de nouveaux logements et l'amélioration du logement existant se sont combinés à un accroissement de la population et des changements démographiques pour produire une situation à laquelle une action urgente est nécessaire. La *Greater London Authority* a instauré des objectifs à la fois d'accroissement de production de logements et de la proportion des logements abordables, c'est-à-dire de logements bon marché en location et en accession à la propriété »<sup>157</sup>, (GLA, 2009, p. 33)

Le maire de Londres, en accord avec le *Government Office of London*, profite de l'élaboration du *London Plan* (2000-2004) pour annoncer un objectif de production d'au moins 23 000 logements supplémentaires par an et produire, au total, d'ici 2016, plus de 452 000 unités. Précisons que ces objectifs concernent l'ensemble de la métropole londonienne, et non pas seulement l'*inner London*. C'est une différence majeure avec la capitale française, le Grand Paris n'étant encore qu'au stade de projet. En 2004, le transfert des responsabilités des pouvoirs dans le domaine du logement, et plus largement de l'urbanisme, au maire de Londres lui permet de confirmer cette priorité à la production de logement en rehaussant, dans le *London Plan* (2004), ces objectifs à 30 000 nouveaux logements par an, tous modes d'occupation confondus (Mayor of London, 2004). Ces nouveaux chiffres résultent d'une étude commandée par la *Greater London Authority*, la *London's Housing Capacity Study* (2004), qui évalue et optimise la capacité de construction de logement à l'horizon 2016.

En 2008, le changement de municipalité ne s'est pas traduit par un changement radical de politique. Le maire conservateur, Boris Johnson, déclare accorder une place prioritaire dans sa politique à l'accroissement de l'offre de logement et cela, dans un contexte économique moins favorable à l'investissement, conséquence directe de la crise des *subprimes* :

« Je suis arrivé à la tête de la municipalité il y a un an avec une vision ambitieuse pour le logement – que les logements et les quartiers dans lesquels nous vivons nous rapprochent et

---

<sup>157</sup> «Rising house prices and rents, the sell-off of large portions of London's social housing since the 1980s, and a lack of investment in new housing and improving existing stock has combined with a growing population and changing demo-graphics to produce a situation where urgent action is necessary. The Greater London Authority has set targets to increase both housing completions and the proportion of those that are affordable, that is low cost homes to rent or buy», Greater London Authority, *Information London*, 2009, p. 33.

créent un tremplin pour le succès afin d'élever les aspirations et les opportunités, et améliorer la qualité de vie de tous les londoniens »<sup>158</sup>, (GLA, 2009, p. 5).

Dans cette optique, il préconise de maintenir l'objectif de production d'au moins 33 400 logements par an jusqu'en 2016 (Mayor of London, 2009, p. 65).

Parmi ces nouvelles réalisations, la municipalité souhaite que 70% des logements soit social et 30% soit intermédiaire, afin de produire 15 000 logements aidés par an dont 10 500 pour la location sociale, soit près de 220 000 logements « abordables » sur l'ensemble des *boroughs* d'ici 2016 (Mayor of London, 2004). C'est environ quatre fois plus élevé que la production annuelle de logements à la fin des années quatre-vingt dix. Entre 1997 et 2000, seulement 25 400 logements aidés ont été réalisés dans le Grand Londres (Mayor of London, 2003, p. 14). En principe, chaque *borough* doit intégrer ce taux dans son *Unitary Development Plan* pour être conforme au *London Plan*. Cette mesure en faveur du logement aidé représente à la fois un enjeu économique et social pour Londres :

« Le coût extrêmement élevé du logement dans la ville affecte de plus en plus les populations aux revenus aussi bien moyens que modestes. La vitalité du futur économique de Londres dépend de la production de beaucoup plus de logements abordables à la location et d'une plus grande variété d'options de logement abordable dans tous les modes d'occupation »,<sup>159</sup> Mayor of London, 2000).

Pour atteindre ces objectifs, la politique londonienne se fonde sur une approche multi-partenaire, impliquant le secteur public, parapublic et le privé tels que le gouvernement, les *boroughs*, la *Housing and Communities Association*, les investisseurs privés, les bailleurs sociaux, les organisations communautaires et associatives. Cette multiplicité des acteurs engagés complexifie son application qui dépend de la capacité des partenaires aux intérêts divergents, parfois contradictoires, à trouver un consensus.

Après quelques années de mise en œuvre, le bilan chiffré de la production annuelle révèle des résultats encourageants (Figure 11, p. 212). Le niveau de production accroît chaque année pour atteindre, en 2006-07, 27 290 unités, auxquels peuvent être ajoutés les hôtels et résidences pour étudiants ainsi que les retours sur le marché des logements vacants. En totalité, ce sont 31 430 nouveaux logements réalisés, le plus haut niveau atteint depuis la fin

---

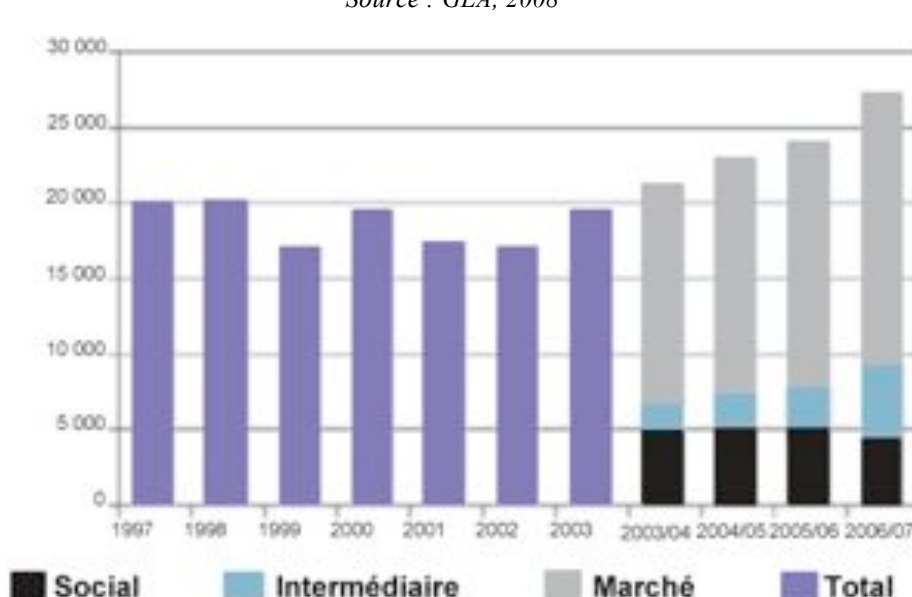
<sup>158</sup> "I came to office a year ago with an ambitious vision for housing – where the homes and communities we live in bring us together and create a platform for success, to raise aspirations and opportunities and improve quality of life for all Londoners", GLA, *London Housing Strategy, draft for Public consultation*, 2009, p. 5.

<sup>159</sup> "The extremely high cost of housing in the city increasingly affects people on reasonable as well as modest incomes. London's future economic vitality depends on creating many more affordable homes for renting and a much wider range of options for affordable housing across all tenures", Mayor of London, "*Housing crisis threatens London's economy says Mayor*", 2000, <http://www.london.gov.uk>.

des années 1970. De même, la production de logement aidé a augmenté, de 6 960 logements en 1999-2000, elle s'est progressivement accrue pour atteindre 9 209 unités en 2006-2007, 11 980 en y intégrant les logements en accession à la propriété.

Ken Livingston communique largement sur ce bilan chiffré pour bien distinguer sa politique de celles menées par les Conservateurs depuis les années 1980<sup>160</sup>. Pour autant, même si la production de logements « abordables » connaît un accroissement depuis 2000, elle ne représente qu'un tiers de la production totale, ce qui est encore loin des objectifs fixés dans le *London Plan*.

**Figure 11 : Production nette de logements à Londres entre 1997 et 2007**  
Source : GLA, 2008



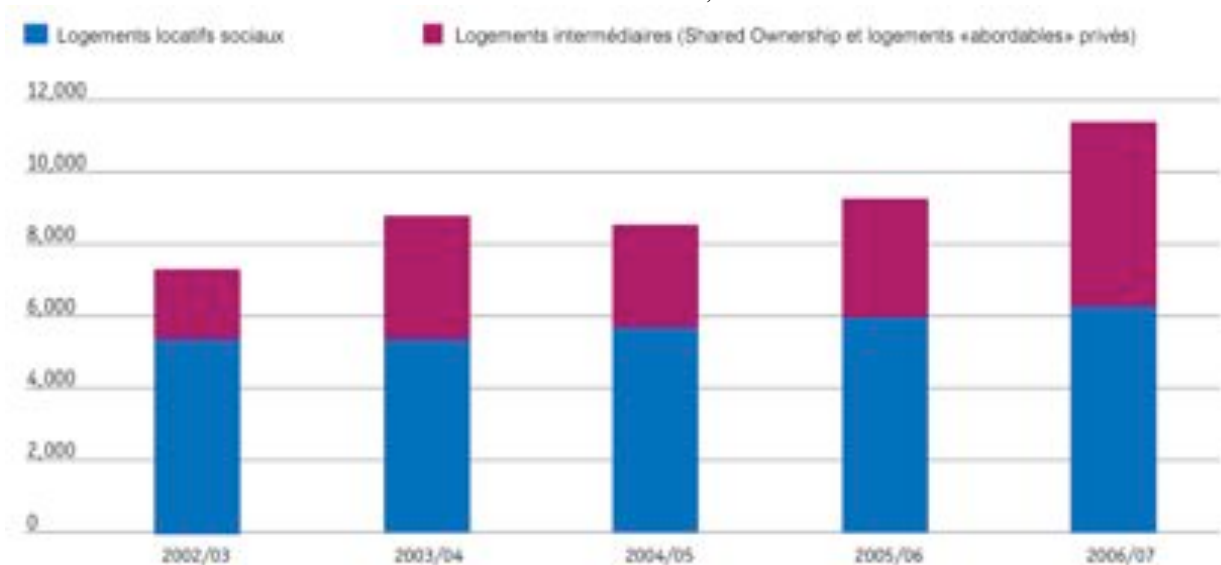
De plus, le rapport entre le parc social et le parc intermédiaire (70% - 30%) n'est pas respecté. Plus de 30% du logement abordable produit est de type intermédiaire locatif ou en accession (Figure 12, p. 213), il en représente même depuis 2005-2006 plus de 40% de la production aidée et cet avantage accordé à ce segment se fait au dépend du parc social (Wilcox et Williams, 2007, p. 11). La municipalité de gauche a mis en cause le manque de moyens financiers pour expliquer ce bilan en demi-teinte et la réticence de certains pouvoirs locaux des *boroughs* conservateurs. La politique de Boris Johnson s'inscrit dans cette tendance puisque le maire propose d'établir, dans la révision du *London Plan*, un nouveau rapport plus favorable au logement intermédiaire qui devrait représenter 40% des nouveaux logements

<sup>160</sup> Sur le site internet de la municipalité, les déclarations du maire et de brefs communiqués sur les résultats de cette politique ont été régulièrement publiées pendant toute la durée de son mandat à la rubrique « Media Centre » : ([www.london.gov.uk/news.jsp](http://www.london.gov.uk/news.jsp)).

« abordables ». À cela s'ajoute un autre obstacle limitant la production de logements locatifs sociaux, l'application du *Right to Buy*. Jusqu'en 2006, le nombre d'unités réalisées à Londres était inférieur à celui des logements vendus par ce dispositif, c'est-à-dire que la production annuelle ne permettait pas de combler ces pertes induites par les ventes aux locataires. Pour résoudre ce problème, les pouvoirs publics ont réévalué à la baisse les taux de réduction du *Right to Buy* ce qui a réduit les ventes aux locataires et donc, les pertes nettes de l'offre sociale.

**Figure 12 : Production de logements « abordables » entre 2002 et 2007**

Source: London Councils, 2007



### Un « rééquilibrage » incertain

Cette nouvelle production sociale doit contribuer au « rééquilibrage social » de la métropole par l'adaptation de sa localisation et du type de production selon la structure sociale et les besoins identifiés localement :

« L'objectif de la stratégie est d'encourager à créer des quartiers plus mixés – en termes de revenus, d'activité économique, de tailles des ménages ; des quartiers plus durables et du logement social plus diffus à travers Londres »,<sup>161</sup> (Mayor of London, 2004, p. 96).

Une autre convergence peut être observée entre les politiques parisienne et londonienne : l'objectif d'accroissement de la production aidée et de sa meilleure diffusion à l'échelle de la ville sont entremêlés. Il faut produire plus, mais de façon équilibrée pour atténuer les

<sup>161</sup> “The aim of the strategy is to encourage more mixed neighbourhoods – in terms of income, economic activity, tenure, household size, ethnicity; more sustainable communities and a more even spread of social housing across London”, Mayor of London, the *London Plan*, 2004, p. 96.



inégalités de distribution des groupes sociaux et ne pas renforcer les phénomènes de ségrégation. Cette diffusion permettrait tout particulièrement de réduire la concentration, dans certains quartiers, des ménages pauvres qui logent dans le logement social :

« La *residualisation* du logement social a créé une corrélation étroite entre les concentrations du logement locatif social et de la pauvreté. Le logement social est inégalement réparti à Londres. A l'échelle du *borough*, les différences sont très marquées – variant, au maximum, de 52% de la totalité des logements à Hackney à, seulement, 8,5% à Redbridge », <sup>162</sup> (Mayor of London, 2007, p. 120).

Ainsi, tous les *boroughs* doivent contribuer à la production aidée en imposant un taux de 50% de logements « abordables » pour toutes nouvelles réalisations :

« À l'avenir, les zones sans logement social n'existeront plus à Londres. Toutes les organisations qui souhaitent travailler avec la GLA et la *Housing Corporation* (devenue *Housing and Communities Association*) devront contribuer à atteindre les objectifs londoniens de production aidée, et doivent chercher des subventions là où elles sont disponibles. Les propriétaires fonciers et les promoteurs doivent réaliser les objectifs du logement abordable fixés depuis plusieurs années par le London Plan » <sup>163</sup> (Mayor of London, 2007, p. 120).

L'élargissement des pouvoirs du *Greater London Authority*<sup>164</sup> permet d'établir un taux à atteindre différencié d'un *borough* à un autre. Chaque *borough* peut adapter cet objectif en fonction du parc existant, des besoins identifiés, et des capacités locales. Par conséquent, cette politique est appliquée de manière très variable d'un *borough* à un autre. Certains ont adopté cet objectif de 50% de logement « abordable » comme Camden et Lambeth, et rares sont ceux qui ont fixé un taux plus élevé, c'est le cas de Hammersmith and Fulham, *borough* de l'ouest londonien qui a imposé un taux de 65%. La plupart d'entre eux ont réduit l'objectif à 33% (dont 50% social, 50% intermédiaire) (Tableau 3). Toutefois, l'existence de cet objectif révèle l'importance accordée au principe de mixité comme catégorie d'action publique à l'échelle métropolitaine. En effet, même si les espaces populaires demeurent ceux où la production aidée est la plus développée, les autres espaces de la ville et notamment, les espaces les plus riches de la métropole, sont également incités à contribuer à l'effort de production.

---

<sup>162</sup> “The residualisation of social housing has created a close correlation between concentrations of social rented housing and deprivation. Social housing is unevenly distributed in London. At borough level the differences are quite stark – ranging from 52 per cent of all homes in Hackney to 8.5 per cent in Redbridge. Mayor of London, *the Draft Mayor's Housing Strategy*, 2007, p. 120.

<sup>163</sup> “In future there will be no-go zones for social housing in London. All organisations that wish to continue to work with the GLA and the Housing Corporation will need to support London's affordable housing targets, and must seek grant where it may be available. Land owners and developers must realise the London Plan targets for affordable housing have been in place for several years”. Mayor of London, *The Draft Mayor's Housing Strategy*, 2007, p. 6.

<sup>164</sup> La GLA détient, depuis 2007, des pouvoirs renforcés dans plusieurs domaines dont le logement.

**Tableau 3<sup>165</sup> : Production de logements abordables entre 2003 et 2006, Grand Londres**

Source : Greater London Authority, 2007

	2003/2006		Total
	Locatif social	Intermédiaire	
Kensington et Chelsea	237 (87%)	35 (13%)	272
Tower Hamlets	1 690 (77%)	507 (23%)	2 197
Total Grand Londres	14 926 (69%)	6 801 (31%)	21 727 (soit 30% de la production totale de logements)

## 2.2.2 Politique de mixité des statuts d'occupation ou « *Tenure mix* »

### 50% « abordable » - 50% privé

Dans le sillage des politiques nationales, la réalisation de l'objectif de mixité sociale repose essentiellement sur une politique de diversification des modes d'occupation. Dans cette optique, la municipalité mobilise des outils élaborés au niveau national et de nouveaux dispositifs pour intervenir, à différentes échelles, sur la localisation du logement aidé dans une perspective de « rééquilibrage social » de Londres :

« Offrir des opportunités pour l'accession sociale à la propriété dans les espaces où le logement locatif social est dominant peut attirer des ménages aux revenus moyens dans cet espace, contribuant ainsi à la création d'un quartier fort, et peut aussi permettre aux habitants du quartier d'atteindre un objectif. Avec la production de nouveaux logements privés, cette diversité des modes d'occupation est une étape essentielle dans la création de quartiers mixtes à travers la capitale. Le but de créer plus de quartiers mixtes et durables exige également une attention locale plus rigoureuse sur la localisation du nouveaux parc locatif social afin d'assurer qu'il ne soit pas réalisé principalement dans les espaces où sa concentration existe déjà mais qu'il soit inséré dans des programmes mixtes et durables à travers la capitale »,<sup>166</sup> (Mayor of London, 2009a, p. 95).

Pour ce faire, la Mairie incite les *boroughs* à respecter l'objectif des 50% dans leur stratégie de développement urbain pour contribuer « à la réussite d'une plus grande mixité et équilibre social à l'intérieur du *borough* » (Mayor of London, 2005, p. 48). Les services d'aménagement et du logement sont invités à penser le développement de l'offre locale en

<sup>165</sup> Dans ce tableau, nous nous basons sur l'exemple des deux *boroughs* dans lequel nous avons mené notre étude empirique.

<sup>166</sup> "Providing opportunities for low cost home ownership in areas dominated by social rented homes can attract low to middle income employed households to an area, contributing to the creation of a strong community, and can also enable local residents to attain an asset. Together with the provision of new market housing, this mixing of tenures is an essential step in creating more mixed communities across the capital. The aim of creating more mixed and sustainable communities also requires a more stringent local focus on the location of new social rented homes, to ensure that new social homes are not built predominantly in areas where concentrations already exist, but are incorporated into sustainable mixed tenure developments across the capital", Mayor of London, *London Housing Strategy*, 2009, p. 95.

fonction de la structure du parc existant au niveau du *borough*, et plus particulièrement à celui du quartier, échelle privilégiée pour réduire les « effets de quartier ». Ainsi, l'objectif de promotion des « *mixed communities* » comprend deux volets complémentaires, l'un s'attachant à faire disparaître les poches de pauvreté par une politique de régénération urbaine, l'autre favorisant une production aidée significative dans tous les *boroughs*, y compris dans les *boroughs* aisés. Dans les *boroughs* populaires, les pouvoirs publics locaux ont ciblé des zones stratégiques (*Area for Intensification, Opportunity Areas*) où sont développés des programmes de logements « mixtes et durables ». Ces grands projets urbains comprennent des programmes de logements basés sur la diversification des produits. Le projet de renouvellement urbain *Thames Gateway*, situé dans l'*East London*, est un des projets les plus ambitieux entrepris par le maire. À terme, 100 000 nouveaux logements devraient être réalisés, dont la moitié « abordable ». À l'instar des projets de régénération urbaine, l'objectif de l'opération *Thames Gateway* prend appui sur le dynamisme économique de la capitale anglaise pour impulser une « régénération » économique, sociale et urbaine des espaces qui n'en ont pas profité. De la même façon, dans les projets de régénération urbaine de moindre ampleur, la réalisation de programmes de logement aidé est élaborée sur le principe de diversification en attribuant une plus grande priorité au logement intermédiaire en accession, et dans une moindre mesure en location, pour attirer plus de ménages de classes moyennes dans ces quartiers :

« Un dosage plus équilibré des modes d'occupation devrait être recherché dans les quartiers où le logement locatif social prédomine [...] Les projets intégrés dans les résidences de logements principalement sociaux devraient essentiellement être programmés pour le logement intermédiaire et privé. Les nouveaux programmes sociaux devraient être encouragés dans les zones où il est actuellement sous représenté »,<sup>167</sup> (Mayor of London, 2009b, p. 78).

Dans les quartiers aisés où le logement « abordable » est moins présent et le parc privé inaccessible pour de nombreux ménages, l'objectif est d'instiller du logement aidé par l'application de la règle des 50%. Il s'agit, à la fois, d'attribuer les logements sociaux aux ménages pauvres sans pour autant les concentrer dans les quartiers populaires, et de loger convenablement les *key workers* dans ces quartiers.

Par ce type de programmes de logement, la mixité des modes d'occupation est inscrite à l'échelle de la rue et de l'îlot pour faire cohabiter des propriétaires privés avec des locataires

---

<sup>167</sup> “A more balanced mix of tenures should be sought particularly in neighbourhoods where social renting predominates [...] Infill schemes in predominantly social housing estates should primarily be targeted for intermediate and market housing. New social housing development should be encouraged in areas where it is currently under represented”. Mayor of London, *Consultation draft replacement London Plan*, 2009b, p. 78.

du parc locatif social et intermédiaire. Par contre, contrairement à ce qui est entrepris dans le cadre de la stratégie parisienne, la mixité n'est pas appréhendée à l'échelle de la cage d'escalier. Comme l'explique une responsable du service commercial du bailleur social londonien, *One Housing Group*, les logements en accession à la propriété sont délibérément séparés des logements locatifs sociaux. Deux éléments l'expliquent : cela faciliterait la gestion de la résidence pour le bailleur social, et limiterait les réticences des accédants potentiels liées à la stigmatisation du logement social :

*« Au niveau de l'opération, il y a une séparation entre le bâtiment en accession sociale à la propriété et celui de la location sociale, car cela est plus facile à gérer pour le bailleur social et en plus, les gens ne voudraient pas acheter s'ils devaient cohabiter avec des locataires du social. Les acheteurs ont plus d'exigences que les locataires. Ils veulent voir où part leur argent donc ils veulent un service de qualité. Les locataires ont eux des exigences moins élevées, ils sont déjà heureux d'avoir un toit. Donc, on ne peut pas mettre les deux dans une même cage d'escalier. Et les modes de vie sont différents, ils ne veulent pas être mélangés aux locataires qui sont souvent des gens venus de d'autres pays, avec des coutumes différentes »* responsable du service commercial du bailleur social londonien, *One Housing Group*.

L'enjeu pour les acteurs locaux est donc de proposer des opérations de qualité en direction des catégories moyennes pour les inciter à acquérir un logement situé à une distance suffisamment réduite du parc locatif social sans que celle-ci ne devienne un frein à l'achat du bien.

Cette politique vise à promouvoir, par le mélange des modes d'occupation, une plus grande mixité socio-économique afin de rééquilibrer la structure sociale londonienne et de rectifier les processus de ségrégation qui la façonnent. Pour le responsable du service d'urbanisme de Tower Hamlets, ce lien entre la diversification des modes d'occupation et la mixité sociale est une évidence, et il place au centre de cette stratégie le logement des *key workers* :

*« La mixité sociale est promue par le fait que, dans tous les programmes, nous souhaitons avoir du logement privé, du logement intermédiaire et du logement social. Typiquement, le marché privé est ce qu'il est, d'un côté, les gens doivent acquérir au niveau élevé du marché, de l'autre côté, il y a des gens qui ne peuvent pas acheter et ils ont besoin d'un logement subventionné. Au milieu, dans le groupe intermédiaire, cela tend à être, aujourd'hui, en grande partie, ce que nous appelons le logement des key workers. Ce serait donc les urbanistes, les infirmières, les médecins, entre autre, qui perçoivent des revenus mais pas des revenus suffisants pour acheter, en particulier à Londres, c'est trop cher pour qu'ils puissent acheter non loin de leur lieu de travail »<sup>168</sup>*, responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.

---

<sup>168</sup> "The social mix comes about the fact that for any developments, we would like to have market housing, intermediate housing and social housing. Typically, the market housing is what it is, at the one hand, people have to purchase at the high level of the market, at the other hand, there are people who don't have the money and they need to have subsidized housing. In the middle, in the intermediate group, it tends to be now largely what we call key workers housing, so it would be planners, nurseries, doctors, whatever, who have earnings but not

Pour autant, la promotion d'une diversité socio-économique, rendue possible par cette diversification, est loin d'être garantie dans le temps puisqu'un logement peut changer à plusieurs reprises de mode d'occupation au cours de son existence. Il peut, par exemple, passer successivement du statut de logement locatif social à celui de propriété privée par le biais du dispositif *Right to Buy*, puis entrer dans le marché de la location privée, pour enfin être loué par un bailleur social pour loger des familles issues de l'insalubrité ou des listes d'attente du logement social.

Plus largement, la réalisation de l'objectif de « rééquilibrage » est confrontée à une répartition très variable d'un *borough* à un autre, des différents modes d'occupation. En 2001, la propriété privée représente 29% des résidences principales à Tower Hamlets contre 78% Kensington and Chelsea. De même, la part du logement social s'élevait à 54% à Southwark contre seulement 21% à Westminster<sup>169</sup>. Il semble que ce type d'ajustement local se pérennise à l'avenir puisque les *boroughs* sont actuellement en négociation la GLA pour fixer un nouveau taux, bien souvent inférieur à 50%. Cet ajustement est fortement critiqué par l'opposition qui y voit un moyen d'affaiblir la pression sur les *boroughs* du centre et de l'ouest londoniens dans l'effort de production aidée. C'est ce que dénonce le représentant travailliste du *borough* de Lambeth, Steve Reed, dans un article du journal anglais *the Guardian*<sup>170</sup>. Il offre, selon lui, l'opportunité aux *boroughs* aisés de la capitale de se désengager de la production de logements « abordables », laissant aux autres *boroughs* qui en possèdent déjà plus la charge de combler ce manque de logements, et d'y envoyer « leurs pauvres » : « Laisser les *boroughs* conservateurs déroger à la règle des 50% implique qu'ils n'aient plus à s'investir dans l'effort de construction de quartiers socialement mixtes dont nous avons besoin sur l'ensemble de Londres »<sup>171</sup>. Cet assouplissement de la règle des 50%, soutenu par Boris Johnson, reflète un niveau engagement différencié en faveur du logement aidé, et notamment du logement social, en fonction de l'appartenance politique. D'après le responsable du service logement de Kensington and Chelsea, « *au niveau politique, il y a un consensus pour dire que nous avons besoin de logement abordable, mais la question se porte*

---

sufficient earnings to purchase, particularly in London, it's too expensive to purchase not far away from their works", responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.

<sup>169</sup> Ces statistiques sont issues du recensement de 2001, disponible sur le site [www.statistics.gov.uk/census2001/census2001.asp](http://www.statistics.gov.uk/census2001/census2001.asp).

<sup>170</sup> Extrait d'un article paru dans *the Guardian* du 5 novembre 2009, intitulé "Grounds shifts under London housing, Boris Johnson says his approach to London's housing problem is flexible, imaginative and productively localist. Is he Right?"

<sup>171</sup> Ibidem.

*sur combien nous en avons besoin* »<sup>172</sup>. De plus, les *boroughs* aisés ont la possibilité de produire du logement « abordable » en dehors de leur périmètre s'ils justifient une incapacité à en produire en raison des valeurs immobilières trop élevées ou d'une pénurie du foncier. Les programmes sont alors bien souvent réalisés dans *boroughs* qui ont une capacité de production plus élevée et il s'agit bien souvent des *boroughs* populaires. Ces dérogations à la règle des 50% révèlent que si, dans le principe, l'idée de produire plus de logements aidés rassemble les acteurs politiques locaux, dans les faits, certains d'entre eux se montrent moins enclins à y contribuer. C'est une autre convergence avec le contexte parisien, et plus largement avec la situation française, l'apparent consensus dont semble faire l'objet la mixité sociale en tant que norme politique s'effrite dès lors qu'il s'agit d'établir et de respecter les conditions de sa mise en application.

### **La Section 106 (PPS3), une intervention « chirurgicale »**

À cette règle des 50% s'ajoute l'adaptation locale du dispositif Section 106 (OPDM, 2003, 2006). Grâce à cet outil, les municipalités peuvent mobiliser leurs compétences en matière de délivrance des permis de construire pour contraindre les acteurs privés à réaliser 50% de logements « abordables » dans un programme d'au moins dix unités<sup>173</sup>. Sans l'élaboration du *London Plan*, l'application de ce dispositif dans le contexte londonien n'aurait pas été possible, elle nécessite en effet la définition d'une stratégie locale affirmée en matière de logement « abordable ». Les services d'urbanisme et du logement de la collectivité locale, du *borough* dans le cas londonien, doivent trouver un compromis sur les conditions d'implantation du logement aidé, la proportion de logements « abordables » dans le programme privé et les implications financières de chaque partenaire. La phase de négociation s'avère longue et difficile en raison de la contradiction des intérêts de chaque partie et de leur approche différente des pratiques de négociation. En outre, la vente du site à un autre propriétaire avant sa livraison rend l'accord caduc, et réenclenche le processus de négociation. Le responsable du service logement de Kensington and Chelsea explique que son service a été plusieurs fois confronté à cette situation. Pour illustrer son propos, il cite l'exemple d'un ancien hôtel de Kensington, acquis par un promoteur privé pour être converti en logements de luxe :

---

<sup>172</sup> “At the political level, there is a consensus that we need affordable housing, but the question is about how much we need”. Extrait d'un entretien avec le responsable du service logement de Kensington et Chelsea.

<sup>173</sup> Le plancher préconisé par le gouvernement central est de quinze logements, et non dix logements.

*« J'ai été impliqué dans la négociation avec le promoteur pour le logement abordable et à la fin, le service d'urbanisme obtient un accord Section 106 qui disait qu'ils allaient produire 44 logements abordables. Cela a pris quinze mois de négociations et la semaine dernière, Candy (le promoteur) vend le site. Ils l'ont acheté 69 millions de livres et ils le vendent 320 millions à un consortium. Le profit s'élève à 250 millions de livres et aucun logement n'avait encore été produit. Donc c'est une des difficultés de cette zone. Tout ce qui est fait ici est pour les super riches, c'est un marché international »<sup>174</sup>, responsable du service logement de Kensington and Chelsea.*

Dans les quartiers aisés, ce dispositif est particulièrement complexe à mettre en place. Les valeurs immobilières extrêmement élevées réduisent les capacités financières des promoteurs à s'engager dans la production de logement aidé :

*« Nous négocions énormément pour le logement abordable et dans la plupart des cas, nous en obtenons parce c'est une négociation, mais les valeurs sont tellement élevées pour les promoteurs ici qu'ils n'ont pas les moyens de payer les subventions pour le logement abordable »<sup>175</sup>, responsable du service logement de Kensington and Chelsea.*

Le précédent maire de Londres, Ken Livingston, est lui-même intervenu à plusieurs reprises dans les négociations de projets dans les beaux quartiers londoniens comme, par exemple, à Knightbridge<sup>176</sup>. De plus, même lorsqu'un accord fixe un nombre précis de logements aidés, celui-ci ne soit pas toujours respecté. Une étude réalisée sur sa mise en montre qu'il existe un écart parfois important entre le nombre de logements aidés négociés et celui réellement produit. Les raisons qui expliquent cet écart sont encore mal connues, il serait en grande partie lié à la complexité de mise en œuvre de cet outil qui multiplie les recours au dispositif de contribution financière (Crook et al., 2006, p.62). Malgré les difficultés de sa mise en œuvre, la section 106 participe tout de même à opérer un rééquilibrage géographique de l'offre aidée. À Kensington and Chelsea, 80 logements abordables ont été produits par ce dispositif en 2003-2004 (Mayor of London, 2005, p. 44). Ils ont représenté, en 2006, plus de la moitié des logements « abordables » produits dans le Grand Londres. Cependant, 85% de ces logements ont été partiellement ou entièrement financés par les pouvoirs publics (London Councils, 2007, p. 3), et dans un contexte de réduction drastique des dépenses et

---

<sup>174</sup> "I've been involved in the negotiation with the Candy Brothers for the affordable housing and in the end, because of the planning and viability issues, the planning authority had a Section 106 agreement, it said that they will provide 44 affordable apartments. It took about fifteen months of negotiations and last week, Candy sold the site, they paid £69 million and they sold it for £320 millions to a consortium. The profit is more than £250 millions, and no housing has been produced as yet, so that one of the difficulties of this area. All that is done here is for super wealthy, it's a worldwide market." Extrait d'un entretien avec le responsable du service logement de Kensington et Chelsea.

<sup>175</sup> "We push very hard for affordable housing and in most of the cases, we get some because it's a negotiation, but there is some much value for a developer here that they cannot to afford the subsidies of affordable housings". Extrait d'un entretien avec le responsable du service logement de Kensington et Chelsea.

<sup>176</sup> Le maire est intervenu, en 2001, dans les négociations pour imposer la programmation de logements sociaux et intermédiaires dans un immeuble privé, situé à Brompton Road, en face du célèbre magasin Harrods.

investissements publics, la capacité à réaliser davantage de logements aidés dans les années à venir par le biais de cette mesure semble limitée.

### **Les dispositifs en direction des *key workers***

L'accession sociale à la propriété pour les classes moyennes, et plus particulièrement pour les *key workers*, constitue l'autre volet central de cette stratégie. La production de logements en accession aidée offre l'opportunité aux classes moyennes de loger non loin de leur lieu de travail, et de contribuer à diversifier socialement les zones ségréguées en influant sur la localisation de ces classes :

« Le logement intermédiaire remplit potentiellement plusieurs objectifs : atteindre les besoins en logement, accomplir l'aspiration générale pour l'accession à la propriété en donnant la possibilité aux personnes de mettre un pied dans l'accession à la propriété, d'aider le recrutement et de retenir les *key workers*, de réaliser une plus grande mixité sociale et, là où cela est possible et de libérer du logement locatif social »,<sup>177</sup> (Mayor of London, 2007, p. 58).

Cette priorité se traduit d'une part, par la mobilisation des produits d'accession sociale à la propriété, mis à disposition du gouvernement central (*Shared Ownership, Homebuy*) en partie financés par le programme *Key Workers Living*, et d'autre part, par la création de deux nouveaux dispositifs, élaborés localement par la *Greater London Authority*, avec la participation de la *Housing and Communities Agency*. La GLA met en place en 2004 la *London-Wide Initiative* (LWI). Ce dispositif facilite l'accession à la propriété des travailleurs clés qui habitent et exercent leur profession dans le Grand Londres, en partageant le coût de l'acquisition entre le gouvernement central et l'acheteur. Il se distingue du système *shared ownership* qui est proposé à l'ensemble des catégories moyennes, car l'acheteur ne verse pas de loyer au gouvernement sur la part du logement qu'il n'a pas acquis<sup>178</sup>. Ce système est donc financièrement plus intéressant pour le ménage<sup>179</sup>. Ce sont environ 3 500 logements qui sont ainsi financés tous les ans, auxquels il faut ajouter les 1 500 acquisitions opérées dans le cadre du *Key Workers Living* (Raco, 2008). Ce nombre, bien que non négligeable, reste bien inférieur aux besoins estimés puisqu'il faudrait produire 8 500 logements par an pour répondre à la demande locale (Mayor of London, 2003, p. 4). De plus, les conditions d'accès

---

<sup>177</sup> «Intermediate housing potentially fulfils a number of objectives: meeting housing need, meeting the general aspiration for home ownership by enabling people to get a foot on the property ladder, aiding recruitment and retention of key workers, achieving more mixed communities and, where possible, freeing up social rented home». Mayor of London, *the Draft Mayor Housing Strategy*, 2007, p. 58.

<sup>178</sup> Si le ménage se porte acquéreur de 85% du logement, les 15% restant sont acquis par le gouvernement et le ménage ne verse pas de loyer au gouvernement pour cette part.

<sup>179</sup> Ces produits sont destinés aux classes moyennes salariées dont les revenus annuels du ménage sont compris entre 18 100 et 61 400 livres sterling, sachant que le salaire annuel d'une infirmière expérimentée, employée en milieu hospitalier, se situe entre 27 000 et 35 000 livres.



à ce dispositif, relativement complexes, freinent son expansion (Battye *et al.*, 2006). Certaines catégories socioprofessionnelles rencontreraient des difficultés à en bénéficier. En complément de cette aide spécialisée, l'équipe de Boris Johnson met en place, en 2009, le *First Step Housing Programme* qui permet aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds d'éligibilité aux programmes d'accession sociale à la propriété, de recevoir une facilité d'emprunt pour acquérir un bien en primo-accession. Ce dispositif cible les ménages des classes moyennes salariées dont les revenus annuels dépassent £72 000, et qui ne sont pas des travailleurs clés. Les conditions d'application de cette aide ne sont, pour l'instant, pas connues, mais son existence illustre l'intérêt que les pouvoirs publics locaux portent au logement des catégories moyennes.

Pour loger des *key workers*, les collectivités locales peuvent convertir en locatif intermédiaire des hôtels meublés, des logements insalubres, des bureaux pour des locaux commerciaux non utilisés. Les employeurs sont mis à contribution dans le financement de ce type de logement, ils se doivent de participer à hauteur de 500 logements par an pour loger leurs salariés. Les autres logements produits par ces conversions sont gérés par les collectivités locales, et destinés aux ménages en attente de relogement. Les conversions représentent un double avantage, elles permettent de sécuriser la situation résidentielle de ces ménages d'une part, et de limiter les coûts faramineux qu'impliquent ces logements en hôtels pour l'investir dans la production sociale, d'autre part. Elles participent à réaliser l'objectif de mixité des modes d'occupation en mélangeant, dans une même opération, le locatif social et l'intermédiaire, et celui du relogement des ménages prioritaires et des *key workers*.

### **Disperser le logement des plus démunis**

Dans une double perspective d'optimisation de l'utilisation du parc existant et de promotion de la mixité, le gouvernement métropolitain a instauré, en 2002, une politique innovante de retour sur le marché des logements vacants, *Empty Dwellings Management Orders*, réappropriée par l'équipe parisienne. Il s'agit d'organiser le retour sur le marché des logements vacants depuis plus de six mois en y logeant des demandeurs du parc social, et notamment ceux accueillis en logements temporaires. Lorsqu'un bien fait l'objet de cette procédure, il est mis à la disposition des collectivités locales pendant un an ou sept ans. À la fin de cette période, les collectivités s'engagent à les reloger dans des logements sociaux pérennes, et à restituer le bien au propriétaire. Ceux-ci ne peuvent pas intervenir dans le choix

des locataires. En retour, les collectivités offrent des garanties. Elles assurent notamment les coûts de remise en état et de conversion des biens, et versent aux propriétaires un loyer correspondant au prix du marché. En complément, ces derniers obtiennent des réductions d'impôts. Par la mise en œuvre de ce dispositif, Les pouvoirs publics locaux souhaitent réduire ce parc à 2,5% de la totalité des logements d'ici 2016, ce qui représentent 79 800 logements vacants (Mayor of London, 2006, p. 6). Cette politique semble rencontrer un certain succès puisque, depuis sa mise en place, elle permet le retour sur le marché d'en moyenne 3 500 logements par an. Face à ce succès, ce dispositif est inscrit, en 2004, dans le cadre législatif national. De plus, la localisation sur l'ensemble de la métropole des logements vacants participe, à sa mesure, à l'objectif de mixité sociale.

Dans les deux capitales, l'intention de mixité sociale est présentée comme un enjeu social et économique essentiel pour soutenir le développement économique et garantir la cohésion sociale de ces villes. C'est dans ce cadre qu'est accordée une place particulière au logement des classes moyennes et plus spécifiquement, aux *key workers* et aux « acteurs clés de la ville », considérés comme des acteurs « relais » centraux dans la promotion de la mixité. Ces stratégies s'appuient sur un principe d'action commun, institué au niveau national, qui articule la localisation et la diversification de la production du logement social et intermédiaire pour opérer un « rééquilibrage social » progressif de la ville. Ces convergences ne s'expliquent toutefois pas seulement par ce seul fait. Un système d'échange d'expériences est, en effet, mis en place dès 2002 entre les acteurs politiques et urbains parisiens et londoniens. Une délégation londonienne a été accueillie en 2005 par l'équipe de l'adjoint au maire chargé du logement, Jean-Yves Mano, afin de présenter la politique locale du logement. Lors de cette visite à Paris, elle a visité un immeuble haussmannien acquis et conventionné dans l'ouest parisien. Une délégation parisienne s'est également rendue à Londres en 2006 pour découvrir le dispositif « *Empty Dwellings Management Orders* » qui a inspiré la mise en œuvre du dispositif « Louer solidaire et sans risque » à Paris. Les divers échanges entre les décideurs locaux expliquent en partie les similitudes observées, aussi bien dans la formulation des problématiques sociales des villes, que dans les solutions proposées pour les contrecarrer.

L'analyse de la mise en application de ces deux stratégies locales met à jour trois divergences notables. Dans les deux cas, elles sont élaborées dans les grandes lignes par la mairie centrale. Toutefois, à Paris, elle est imposée aux mairies d'arrondissement qui ont alors

peu de marge de manœuvre pour s'y opposer, alors qu'à Londres, elle est seulement incitée par le gouvernement métropolitain. Chaque *borough* bénéficie, par conséquent, d'une plus grande souplesse dans sa mise en application, ce qui produit de véritables divergences à l'échelle métropolitaine. Par ailleurs, le parc locatif social diffère dans son peuplement et son mode de fonctionnement. Alors qu'en France, il est organisé autour de trois principaux conventionnements (PLAI, PLUS, PLS), en Grande-Bretagne, les pouvoirs publics doivent le mobiliser avec les autres secteurs du parc aidé, mais à une échelle spatiale moins fine en raison de sa forte stigmatisation. De plus, les efforts de « rééquilibrage social » de la ville sont, dans le cas londonien, moins pérennes et plus instables que dans le cas parisien. En effet, la réalisation des programmes de logement est plus dépendante de la conjoncture du marché privé. Cette fragilité s'est révélée en 2008, lors de la crise des *subprimes* qui a eu des répercussions importantes les opérations mixtes. Enfin, la municipalité londonienne ne dispose pas de la même marge de manœuvre dans la définition et l'application de sa politique du logement que Paris. Même si depuis 2007, la *Greater London Authority* et le maire de Londres bénéficient d'un élargissement de leurs pouvoirs, les actions locales restent fortement encadrées par le gouvernement central, et ceci bien plus qu'à Paris.

## CHAPITRE 4 - LES DEUX SENS DE LA MIXITÉ

---

Ce quatrième chapitre propose d'entrer plus en profondeur dans l'étude de ces stratégies de mixité sociale par l'analyse de leur mise en application concrète dans les quartiers populaires et les beaux quartiers. La rhétorique politique locale place la focale sur ces configurations urbaines marquées par une forte ségrégation sociale. Elle occulte ainsi la question des espaces « mélangés », pourtant eux aussi intégrés dans ces stratégies. Ce silence s'explique essentiellement par l'absence ou plus exactement, la faiblesse de leur marquage social qui n'en fait pas des lieux symbolisant les enjeux de cohésion sociale et de compétitivité. En conséquence, notre regard se porte exclusivement sur les actions conduites dans les quartiers populaires (la Goutte d'Or et Shadwell) et les beaux quartiers (les « Champs » et Chelsea) des deux capitales, afin de comprendre comment les responsables politiques locaux (ou leur représentant) et les acteurs urbains impliqués<sup>180</sup> se saisissent de ces stratégies, les intègrent dans leur discours et les mettent en application à des différentes échelles micro.

Notre démarche se déroule en deux principaux temps : le premier consiste à analyser les discours légitimant une intervention sur ces espaces et les attendus qui s'y attachent. Nous verrons qu'ils sont loin d'être uniformes, des variantes et des oppositions apparaissent avec ceux qui fondent ces stratégies. Le deuxième temps vise à comprendre comment est appliqué et ajusté le projet de mixité à l'échelle locale par l'exposé de programmes de logements aidés réalisés et/ou gérés dans cette optique. Deux questions centrales émergent de ce travail d'analyse. La première traite de l'articulation entre les politiques menées dans les quartiers populaires et le processus de *gentrification*. Cette question n'est pas spécifique à notre

---

<sup>180</sup> Lorsque nous évoquons les acteurs locaux impliqués, il s'agit, plus précisément, dans le cas parisien, du maire du 8<sup>e</sup> arrondissement, de l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme du 18<sup>e</sup> arrondissement, de la chargée d'opération secteur Château Rouge 18<sup>e</sup> arrondissement et de la directrice territoriale du secteur nord-est du bailleur Paris Habitat qui intervient sur les deux secteurs étudiés ; dans le cas londonien, du responsable du service logement de Kensington et Chelsea, du responsable du service urbanisme de Tower Hamlets, du directeur des services techniques du bailleur social THCH, du responsable du service commercial du bailleur social londonien, One Housing Group, du responsable TMO, World's End Estate, et de la chargée de participation THCH du site Tarling Heights.

recherche, nous l'avons déjà évoquée dans le premier chapitre, elle est soulevée dans plusieurs travaux contemporains sur la *gentrification* des quartiers populaires. La deuxième interrogation porte sur les difficultés que peuvent rencontrer certaines populations contraintes à vivre dans des ambiances urbaines inadaptées à leur mode de vie. Cette question se pose dans les deux types de contexte urbain, mais est particulièrement manifeste dans les beaux quartiers avec le problème de l'inadaptation de l'offre commerciale.

## **1. Politiques de mixité dans les quartiers populaires**

### **1.1 « Remonter » la Goutte d'Or**

Les quartiers populaires parisiens font l'objet depuis plus de vingt ans de politiques urbaines qui, selon le discours général de la municipalité, « s'inscrivent dans l'ambition de bâtir un Paris plus juste et solidaire »<sup>181</sup>. L'objectif central est de permettre un « retour à la norme »<sup>182</sup> de ces quartiers dans la moyenne parisienne. Décrit sous la figure du ghetto, la Goutte d'Or est insérée dans les différents dispositifs de la politique de la Ville depuis les années 1980, et la mixité y est promue à partir de trois principaux volets : l'offre commerciale, la requalification des espaces publics et le logement. Cette stratégie de « reconquête », pour reprendre le terme utilisé par la directrice territoriale du secteur nord-est de Paris Habitat, n'est toutefois pas sans effet sur la *gentrification* réelle bien qu'encore fragile, du quartier.

#### **1.1.1 Un quartier populaire en pleine mutation**

##### **Un quartier « politique de la Ville » fortement stigmatisé**

Ce quartier ancien dégradé du 18<sup>e</sup> arrondissement (Figure 13, p. 238), situé entre le boulevard de la Chapelle et la rue Ordener, et le boulevard Barbès et les voies de chemin de fer de la Gare du Nord, se démarque, dès les années 1980, par l'insalubrité de son tissu d'habitat ancien et la forte présence des ménages pauvres (30% vivent avec moins de 735 euros par mois contre 11% à Paris), et migrants (37% de la population du quartier contre 20%

---

<sup>181</sup> Mairie de Paris, Politique de la Ville dans les quartiers, site internet Paris.fr.

<sup>182</sup> Extrait d'entretien avec le deuxième chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Jean-Yves Mano, Ville de Paris.

à Paris en 2009<sup>183</sup>). La visibilité de la pauvreté participe à la stigmatisation de ce quartier, dépeint comme un ghetto par la presse nationale et locale. Comme l'explique Yankel Fijalkow (2006, p. 82), cet étiquetage n'est pas sans effet sur la mobilisation des populations locales. Dès 1984, des habitants du quartier s'engagent dans un mouvement associatif nommé Paris Goutte d'Or<sup>184</sup>. Cette association tente de faire entendre la voix des habitants dans le processus d'élaboration des projets urbains, et de contrôler « l'image du quartier en dénonçant l'image diffusée par les médias nationaux et locaux ». La volonté commune des élus locaux et des acteurs associatifs d'intervenir sur cet espace, en fermant notamment les hôtels de passe et les taudis clandestins, tout en conservant son caractère familial et le tissu social local, permet l'inscription du quartier dans les dispositifs successifs de la politique de la Ville. D'abord inscrit dans la procédure des « îlots insalubres », il est inséré en 1984 dans le dispositif du Développement Social des Quartiers, puis classé en Zone Urbaine Sensible en 1996. Il bénéficie ensuite d'un Contrat de Ville en 2000 et est intégré en 2007 au Contrat Urbain de Cohésion Sociale<sup>185</sup>. Si la nécessité d'intervenir dans plusieurs domaines pour améliorer les conditions de vie des habitants du quartier fait consensus, des divergences de positionnements se manifestent sur les modes d'intervention préconisés et plus particulièrement, sur la question du déplacement de la population locale que ces dispositifs peuvent générer.

À ces dispositifs s'ajoutent, depuis 1986, de nombreuses procédures successives de résorption de l'habitat insalubre. Les conditions de logement, bien qu'améliorées par ces opérations urbaines restent, à ce jour, encore inférieures à la moyenne parisienne. De nombreux immeubles de rapport sans confort et suroccupés (12% en 1999) offrent des petits logements locatifs dont une partie constitue un parc « social de fait ». Malgré vingt ans d'interventions publiques, il compte encore en 2007 28 hôtels meublés et 92 immeubles dégradés<sup>186</sup>. 60% des logements ont une superficie inférieure à 40 mètres carré (40% à Paris) et la part des résidences principales ne disposant pas de toilettes et de salle d'eau à l'intérieur du logement s'élève à 20% (contre 10% à Paris). Ces logements inconfortables sont des lieux propices au développement de la prostitution et du commerce et de l'usage de la drogue. Il est

---

<sup>183</sup> Observatoire des quartiers prioritaires, 2010, « La politique de la Ville à Paris, rapport 2010 », *Atelier Parisien d'Urbanisme*, p. 60.

<sup>184</sup> L'adjoint au maire du 18<sup>e</sup> chargé de l'urbanisme est un ancien militant associatif, un des fondateurs de Paris Goutte d'Or qui s'est engagé, dès le début des années 1980, dans ce mouvement. Il s'agissait, pour ces classes moyennes du quartier, d'intervenir sur les orientations de la politique de rénovation urbaine pour éviter une transformation radicale du quartier.

<sup>185</sup> Source : Programme de rénovation urbaine du secteur de la Goutte d'Or, Paris 18<sup>e</sup>, Préfecture de Paris.

<sup>186</sup> Source : la Préfecture de Paris, chiffres accessibles sur le site de la Préfecture de Paris : [www.paris.pref.gouv.fr/CUCS/goutte.htm](http://www.paris.pref.gouv.fr/CUCS/goutte.htm)

d'ailleurs considéré comme un des lieux centraux de vente et de consommation régionaux de drogues dures, et plus spécifiquement du crack (OFDT, 2007). Depuis 1986, l'association Espoir Goutte d'Or propose, avec le soutien des pouvoirs publics, de venir en aide aux usagers de drogues en leur offrant un lieu d'accueil dans le quartier. Cependant, la présence d'une telle association n'est pas sans déplaire à certains habitants qui, dans le principe, soutiennent ces initiatives d'accompagnement, mais préféreraient qu'elles ne soient pas localisées près de chez eux. On retrouve dans ce positionnement une manifestation du syndrome *NIMBY (Not In My Back Yard)*, fréquemment observé dans des quartiers en cours de *gentrification*.

La Goutte d'Or se caractérise également par une forte densité commerciale, spécialisée dans le commerce de produits « exotiques »<sup>187</sup>, de tissus africains et de taxiphones. Ses rues étroites accueillent de nombreux petits commerces, majoritairement maghrébins et africains, qui attirent chaque jour une clientèle locale et régionale, ce qui n'est pas sans poser des problèmes d'engorgement des rues. Des vendeurs à la sauvette profitent de l'affluence des marchés de la rue Dejean et du boulevard Barbès pour vendre leur marchandise stockées dans des sacs ou dans des voitures. Cette forte activité commerciale participe largement au dynamisme et à l'animation du quartier, appréciée par certains habitants, regrettée pour d'autres.

La spécialisation de l'offre orientée vers les produits venus d'Afrique ou d'Asie s'explique par le caractère multiculturel du quartier qui, depuis plus d'un siècle, a une longue tradition d'accueil des migrants. Au 19<sup>e</sup> siècle, le quartier accueille massivement des populations françaises, essentiellement rurales, attirées par les emplois industriels. Puis, se sont installés successivement des migrants venus d'Europe de l'Ouest (Espagnols, Italiens), du Maghreb, d'Afrique subsaharienne, et depuis les années 1990, d'Asie du Sud-est (Sri-lankais majoritairement). Ces différentes vagues d'immigration ne se sont pas réparties de manière diffuse sur le territoire. La partie sud du quartier concentre plutôt une population

---

<sup>187</sup> Nous entendons par l'expression produits « exotiques » des produits originaires de l'étranger (bien souvent de pays lointains) dont la consommation ne s'inscrit pas dans les traditions culinaires du pays dans lequel ils sont consommés, et reste profondément associée, dans les représentations collectives, à des populations migrantes. L'offre commerciale de ces produits se concentre généralement dans les « espaces centraux immigrés » (Messamah et Toubon, 1991 ; Battergay, 2003) des villes. À la Goutte d'Or, cette offre reflète les différentes vagues d'immigration qu'a connu et connaît encore le quartier, elle est donc principalement originaire du continent africain, et dans une moindre mesure mais de façon croissante, de l'Asie du Sud-est. Est opposée à l'offre « exotique » une offre dite « classique ».

maghrébine, la partie nord accueille davantage de populations d'Afrique subsaharienne, exempté la rue Labat qui se démarque par une concentration de populations venues d'Asie du Sud-est. D'après le recensement INSEE de 1999, la population étrangère représente, en 1999, un tiers de la population du quartier. Il faudrait pouvoir ajouter à ce chiffre les populations migrantes naturalisées et leur descendance pour rendre véritablement compte de la diversité du quartier.

La structure sociale de ce quartier se singularise également par un profil socio-économique plus pauvre et plus précaire que la moyenne parisienne. En 2009, 10,1% des ménages perçoivent le Revenu minimal d'insertion (contre 4,5% à Paris), 27,6% vivent sous le seuil de pauvreté (11,1% à Paris), 23% des ménages sont au chômage (16% à Paris), et près d'un tiers des 15-24 ans sont au chômage. Il faut également préciser que la population de la Goutte d'Or est particulièrement jeune (24% moins de 25 ans contre 19,5% pour Paris)<sup>188</sup>. Dans un contexte d'embourgeoisement généralisé de la ville, le caractère populaire de ce quartier populaire paraît d'autant plus marqué.

Ce descriptif dépeint un tableau plutôt sombre de la Goutte d'Or. Pourtant, comme le démontrent Marie-Hélène Bacqué et Yankel Fijalkow (2006, p. 66), le quartier connaît une mutation sociologique et urbaine, en partie imputée aux procédures de démolition-reconstruction et aux politiques publiques mises en place depuis plus de vingt ans. Le parc social, dont la proportion augmente à mesure que sont livrées les opérations de rénovation et de réhabilitation, contribue à maintenir son caractère populaire. Mais il semble qu'une *gentrification* s'opère dans le marché privé. Un phénomène de rattrapage avec la moyenne des prix parisiens s'observe, avec une hausse annuelle de plus de 22% depuis 2002 (Mandel, 2005, p. 2). Le niveau encore relativement bas des prix immobiliers et la bonne desserte en transports<sup>189</sup> en font un quartier attractif pour les classes moyennes. Si les ouvriers, les personnels de services et les employés représentent encore plus de 50% de la population locale en 1999, le poids des cadres et des professions intermédiaires s'accroît entre 1900 et 1999, passant de 23% à 39% des actifs de la Goutte d'Or. Et cette évolution s'inscrit différemment dans l'espace local, l'implantation des catégories moyennes s'opère plus particulièrement dans les secteurs est et ouest du quartier (Bacqué et Fijalkow, 2006). Enfin,

---

<sup>188</sup> *Op.cit.p.* 227, Observatoire des quartiers prioritaires, 2010, p. 60.

<sup>189</sup> Il est desservi par les lignes 2, 4 et 12 du métro, de bus (31, 54, 56, 65, 85, 302, 350) et par les RER B, D, E de la Gare du Nord, située à une dizaine de minute.



on constate également une légère diminution de la part des populations migrantes depuis 1990, et ceci plus particulièrement dans la partie sud du quartier correspondant à la zone de rénovation urbaine.

### **Une politique de « reconquête » du quartier**

Les discours des acteurs, qui interviennent de façon directe ou indirecte sur la Goutte d'Or, se focalisent sur la prégnance des problèmes de drogue, d'insécurité, de prostitution. La visibilité de la consommation et du trafic de drogue est considérée comme le principal problème de ce secteur :

*« C'est vrai que si vous êtes une famille avec des enfants, vous avez un peu plus de difficultés, j'ai habité longtemps à la Goutte d'Or et rue Myrha, je n'aimerais pas y habiter parce que bon, c'est là qu'il y a des problèmes avec des épaves, ces mecs et ces nanas d'ailleurs qui passent leur temps à se shooter et à picoler. Vous voyez à l'angle de la rue Myrha et de la rue Léon, ça traîne vers le square et ce n'est pas très rassurant pour les gens », Michel Neyreneuf, adjoint au maire du 18<sup>e</sup> arrondissement chargé de l'urbanisme.*

La présence de la drogue agit comme un repoussoir pour les ménages mieux insérés dans la société. Elle pose également des problèmes de sécurité et de santé publique, et s'accompagne de la présence de la prostitution.

Plus généralement, les acteurs locaux basent sur leurs discours sur la ségrégation de populations pauvres « issues de l'immigration » et ses effets néfastes potentiels sur celles-ci, pour légitimer cette stratégie. Il s'agit de « réduire les tensions sociales »<sup>190</sup> en intervenant sur le conventionnement et le peuplement du logement social afin de déconcentrer les ménages pauvres :

*« Quand vous mettez que des pauvres entassés les uns sur les autres, vous ajoutez de la misère à la misère, et vous avez de la délinquance. Vous en aurez qui passeront du chômage à l'exclusion et de l'exclusion à la délinquance, on s'en sort comme on peut. C'est du deal, c'est du crack, c'est du vol », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement de la Ville de Paris.*

Ainsi, l'installation des classes moyennes est encouragée pour le « civiliser et le contrôler », pour reprendre l'expression utilisée par Justus Uitermark, Jan Willem Duyvendak, Reinout Kleinhans (2007). Pour ce faire, la municipalité centrale, en collaboration avec la mairie d'arrondissement, s'appuie sur les dispositifs de la politique de la Ville, et met en œuvre sa

---

<sup>190</sup> Extrait d'entretien avec le deuxième chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Jean-Yves Mano, Ville de Paris.

politique de diversification du logement aidé. Pour le chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, l'enjeu est :

*« d'essayer, autant que l'on peut, de faire remonter ces quartiers, c'est-à-dire qu'on essaie de mettre de la mixité là où il n'y en avait pas. Il faut casser cette image que la Goutte d'Or, c'est le commerce ethnique, la prostitution, le crack. C'est pour cela qu'on est en projet de renouvellement urbain, il n'y a pas que le logement, il y a les espaces collectifs, il y a les équipements publics, il y a la voirie. C'est vraiment le projet de renouvellement urbain. Le logement est un acteur majeur, ce n'est pas tout », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement de la Ville de Paris.*

L'objectif est de revaloriser son image, de la défaire de cette étiquette quartier marginal, de ghetto, pour mettre davantage en lumière son caractère populaire, comme nous l'explique la chargée d'opération secteur Château Rouge du 18<sup>e</sup> arrondissement :

*« Cela permet de réduire sa stigmatisation, c'est apporter une meilleure image de ce quartier pour l'ensemble de Paris, dire que je suis fier d'habiter la Goutte d'Or et ne pas dire, j'habite au pied de la butte, mais pas à Château Rouge, être fier d'habiter aussi avec des gens qui n'ont pas le sous. L'enjeu social est de se réapproprier complètement ce quartier, et c'est ce que la municipalité essaie de faire, un quartier populaire au cœur de Paris », chargée d'opération secteur Château Rouge 18<sup>e</sup> arrondissement, Mairie de Paris.*

La volonté de « remonter » le quartier peut être lue comme une stratégie qui soutient, de façon plus ou moins volontaire, un processus de *gentrification*. Toutefois, les positionnements des responsables politiques et urbains locaux divergent sur ce point. Pour le deuxième chef de cabinet de l'adjoint au Maire chargé du logement, la *gentrification* progressive du quartier est considérée comme un problème uniquement associé à l'embourgeoisement généralisé de la ville, et non par l'investissement public dans ce quartier. De plus, elle serait en partie « maîtrisée » par l'implantation du logement social :

*« Il y aurait une gentrification si, par exemple dans le quartier de la Goutte d'Or, il n'y avait que du privé. Mais, à partir du moment où l'on plante du logement social, vous allez avoir un conventionnement mixte PLA-I, PLUS, PLS donc... Nous, on veut faire sortir ces quartiers de ces tensions, de ces problématiques sociales tout en évitant une gentrification extrême. On fait de la mixité par le conventionnement pour permettre à ceux qui sont là de rester, mais aussi pour permettre l'arrivée d'une nouvelle population en la maîtrisant », Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef de cabinet (2006-2008) de l'adjoint au maire chargé du logement de la Mairie de Paris.*

De même, selon la chargée d'opération secteur Château Rouge du 18<sup>e</sup> arrondissement, la politique parisienne permet :

*« de maîtriser la gentrification galopante, de montrer aussi que l'on peut aller habiter dans ces quartiers, on peut loger aussi des populations qui ne sont pas les plus défavorisées et les plus reléguées », chargée d'opération secteur Château Rouge 18<sup>e</sup> arrondissement, Mairie de Paris.*

L'adjoint au maire du 18<sup>e</sup> chargé de l'urbanisme remet en cause l'idée même que le quartier se *gentrifie* :

*« Le but est de décroquer le quartier mais je vous dis que par ailleurs, on me fait toujours le reproche de dire que ce quartier se boboïse... La Goutte d'Or a toujours été et depuis longtemps, un quartier d'immigration et un lieu d'artistes et d'intermittents du spectacle. Pourquoi ? Parce que le logement était plus simple, ça c'est une réalité depuis longtemps donc delà à dire que ça se boboïse, ça a toujours été comme ça. Alors nous, on a uniquement la main sur le logement que l'on construit mais le logement qui est à côté évidemment, c'est lui qui évolue, c'est lui qui fait évoluer le quartier, oui, c'est fort possible », Michel Neyreneuf, adjoint au Maire du 18<sup>e</sup> arrondissement chargé de l'urbanisme.*

Son positionnement se caractérise par la contradiction. Selon lui, les artistes et intermittents du spectacle ont toujours été présents dans le quartier, leur venue ne représenterait donc pas un signe de *gentrification*. Cependant, il admet que les prix du marché privé du quartier augmentent et que sa requalification urbaine y contribue probablement. De plus, en réduisant la *gentrification* au seul fait des catégories professionnelles du monde artistique, il exclut les autres catégories des « nouvelles classes moyennes » qui opèrent « le travail de *gentrification* » dans les quartiers populaires parisiens (Bidou et Poltorak, 2008). À l'opposé, la directrice territoriale du secteur nord-est de Paris Habitat considère qu'il s'agit bien d'une « *politique de reconquête du quartier* », qui n'a pas pour vocation de « *faire partir tous les pauvres* », mais celle de « *limiter les dégâts* » engendrés par la ségrégation, « *en renouvelant partiellement la population et au travers de l'habitat* ». Le positionnement des différents acteurs impliqués quant au rôle de la puissance publique dans la *gentrification* de la Goutte d'Or est loin d'être analogue. Toutefois, un argument commun se dégage. Ils insistent tous sur l'intérêt d'y produire du parc aidé diversifié pour conserver dans ce parc une partie des classes populaires et moyennes lorsque sa mutation sociologique sera bien avancée.

### **Transformation urbaine, transformation commerciale**

L'offre commerciale locale, considérée comme trop orientée vers le commerce « exotique », aurait pour effet de renforcer la concentration de populations désignées comme « Africaines » ou « d'origine africaine », considérées comme déjà très présentes dans ce quartier au détriment des « Français - blancs ». En cela, elle constituerait une entrave au projet de mixité sociale, clairement fondée sur une logique racialisée des populations et de leur mode de consommation. Selon l'adjoint au maire du 18<sup>e</sup> chargé de l'urbanisme, la diversification de l'offre commerciale consoliderait celle recherchée dans l'habitat et inversement. Il souhaite donc :

*« Créer un autre pôle commercial rue Myrha mais alors un pôle de proximité, il y a un G20 qui va s'installer dans un immeuble qui est en train d'être démolit. Autour de ce G20, on pense établir un commerce de bouche. On s'est battu pour que la Goutte d'Or ait un Franprix, une superette, parce qu'il n'y a plus aucun boucher qui fait du porc. Or à la Goutte d'Or, il y a*

*des gens bien franchouillards qui mangent du jambon et... Etc. Il y avait jusque dans les années 1990, un boucher à la Goutte d'Or qui vendait du porc. L'idée, c'est de les faire revenir. Si vous voulez qu'il y ait de la mixité dans l'habitat, il faut que les gens aussi puissent acheter, ça va dans les deux sens, c'est-à-dire que d'un côté, il y a des commerces qui peuvent tenir que s'ils ont une clientèle, donc c'est vrai que le Franprix a eu quelques difficultés au début, maintenant, il fonctionne bien », Michel Neyreneuf, adjoint au maire du 18<sup>e</sup> chargé de l'urbanisme.*

Cette politique de « contre-programmation » s'avère difficile à mettre en œuvre car le rayonnement régional du commerce « exotique » exerce une forte pression sur le tissu commercial du quartier :

*« C'est clair que sur la Goutte d'Or, si on laisse faire le marché et uniquement le marché en matière de commerce, on a plus que du commerce ethnique entre guillemets, les marchands de coiffures africaines, les marchands de tissus et éventuellement les marchands d'épices, ce qui est sympathique mais ce qui ne fait pas de la mixité et donc, c'est vrai qu'il y a des besoins en commerces de proximité, on va dire de commerces beaucoup plus classiques, des artisans. Il y a une politique qui avait été mise en place par l'ancienne municipalité mais qu'on a reprise à notre compte en la modifiant un peu, c'est le développement économique autour de l'implantation des créateurs de mode dans la rue de la mode, etc. C'est d'aller de façon systématique sur de la contre-programmation », directrice territoriale du secteur nord-est Paris Habitat.*

La rue des Gardes, appelée « rue de la mode », constitue une des réalisations en la matière les plus marquantes dans le quartier. Elle accueille, depuis 2002, des stylistes et des créateurs de bijoux dans les boutiques situées en rez-de-chaussée. Une nouvelle offre est créée par des préemptions de locaux commerciaux, effectuées par la SEMAVIP, et par la réalisation de nouveaux locaux dans les programmations d'immeuble sociaux. Ainsi, la municipalité ou les bailleurs sociaux, en tant que propriétaires des locaux, les louent à un tarif préférentiel en favorisant de préférence l'installation de commerces de bouche « classiques », de bureaux, de magasins de vêtements et de cafés :

*« On a par exemple préempté le café qui était à l'angle de la rue Dejean et de la rue des Poissonniers quand on a vu que le boucher d'à côté voulait encore s'étendre, ça suffit les boucheries hallal dans ce coin là, il y en a suffisamment, donc on l'a préempté et on y fera un café social. C'est vrai que tout de suite les copropriétaires nous ont remercié, ils avaient peur que ça allait devenir, je ne sais pas encore... un coiffeur ou un bistrot africain, ou... dans des rues qui n'avaient pas vocation à être commerçantes donc notre but, ce n'est pas de chasser les commerces qui sont là mais c'est de ramener un peu d'équilibre dans l'offre », Michel Neyreneuf, adjoint au maire du 18<sup>e</sup> arrondissement chargé de l'urbanisme.*

Tout l'enjeu de cette intervention est de conserver une certaine image « populaire » du quartier en trouvant un équilibre entre les commerces « exotiques » et les commerces plus « classiques » :

*« Il ne faut pas que tout le commerce devienne classique etc. mais au contraire, qu'il y ait quelques pâtisseries orientales, quelques marchands d'épices etc. sur la goutte d'or, on va dire que ça fait aussi partie des charmes, on va dire de la Goutte d'Or. Donc effectivement, il faut lui laisser cette dimension », directrice territoriale du secteur nord-est Paris Habitat.*

D'ailleurs, depuis le début des années 2000, de nouveaux commerces qui ciblent une clientèle plus aisée, ont ouvert dans le quartier. Ainsi un salon de thé, un caviste, des bureaux, des restaurants se sont installés, pariant sur la transformation sociale prochaine du quartier. La diversification de l'activité commerciale reste cependant limitée et fragile, en partie freinée par « un tissu économique bien portant et des pratiques sociales ancrées » (Bacqué et Fijalkow, 2006, p. 68). Dans cette même perspective, un projet de création d'un grand marché « exotique » à Aubervilliers, le *marché des cinq continents*, est en discussion depuis plusieurs années. L'ouverture de ce marché sur un site périphérique permettrait, selon l'adjoint au maire du 18<sup>e</sup> chargé de l'urbanisme, de : « *réduire un peu l'impact du pôle Château Rouge* ». Sa concrétisation est mise en suspens en raison de négociations difficiles entre la mairie centrale, la mairie du 18<sup>e</sup> et la mairie d'Aubervilliers. De plus, les positionnements des commerçants sont multiples. Les associations de commerçants (Château Bouge, Association Château Rouge) soutiennent ce projet, considérant celui-ci comme un moyen de normaliser le quartier, alors que d'autres commerçants, spécialisés dans la vente de produits « exotiques », s'y opposent, voyant en lui une façon de les « *chasser* »<sup>191</sup> de la Goutte d'Or.

La « reconquête » du quartier passe aussi par une requalification de l'espace public (voirie, square) et une amélioration de l'offre d'équipements publics (point d'Accès au Droit, crèche) et culturels (Centre musical Barbara Fleury Goutte d'Or, locaux associatifs) pour « *recréer des lieux de vie en commun* »<sup>192</sup>. Le projet de réaménagement du square Léon constitue un des éléments centraux de cette opération de requalification. Ce square situé au cœur de la Goutte d'Or cristallise, depuis son premier réaménagement en 1990, les conflits d'appropriation entre les différents groupes sociaux présents dans le quartier et plus précisément, entre les populations « non désirables » (toxicomanes, adolescents, etc.) et les riverains. C'était le seul square de Paris ouvert la nuit, les grilles installées en 1997 étant régulièrement endommagées. La concertation autour de sa réhabilitation a opposé les riverains, favorables à la fermeture du square la nuit, aux usagers du square qui souhaitent le laisser ouvert (Bacqué, 2005, p. 134). L'association d'habitants regroupant majoritairement des classes moyennes, Droit au Calme, a fortement milité pour sa fermeture. Depuis 2007, il est fermé la nuit et un système de vidéosurveillance y a été installé. C'est aussi un lieu central dans la vie locale, il accueille depuis 24 ans la Fête de la Goutte d'Or, organisée par les associations locales avec la participation des habitants volontaires. L'ouverture du Centre

---

<sup>191</sup> Nous nous appuyons ici sur une série d'entretiens conduits auprès des commerçants du quartier.

<sup>192</sup> Extrait d'un entretien avec la chargée de mission du 18<sup>e</sup> arrondissement, Mairie de Paris.

Musical Barbara Fleury Goutte d'Or en 2008 s'inscrit aussi dans une démarche de décroissement du quartier par l'activité culturelle. L'objectif est de proposer une offre variée, multiculturelle, à la fois attractive pour les différentes classes sociales du quartier et plus largement, de Paris. Un autre projet culturel de grande envergure est en cours de d'élaboration, il s'agit de l'Institut des cultures d'islam dont l'ouverture est programmée pour 2012. Des tensions entre des groupes d'habitants émergent autour de la création d'un lieu de culte musulman dans l'institut. Il s'avère que la question de la visibilité de la pratique religieuse est particulièrement épineuse dans le quartier, les rues centrales étant chaque vendredi investies par des pratiquants ne pouvant accéder aux deux mosquées trop exigües<sup>193</sup>. Dans ce quartier multiculturel comme dans d'autres quartiers, la question de la religion amène à des « accommodements raisonnables » selon l'expression d'Annick Germain (2010, p. 100), c'est-à-dire des arrangements qui n'entraînent pas « de contraintes excessives pour les organismes responsables, et reposer sur un compromis des deux parties ». D'après l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme, construire un tel lieu permet d'améliorer les conditions de culte des populations musulmanes et représente aussi une forme de reconnaissance de leur présence dans la vie locale. L'élaboration des projets culturels est complexe pour la mairie centrale et la mairie d'arrondissement. Celles-ci tentent de trouver un équilibre entre une offre adaptée aux attentes des populations locales et celles des classes moyennes, voire supérieures, pour ouvrir le quartier sans exclure les premières.

### **1.1.2 Des logements pour les classes moyennes**

#### **Le « tiers mixité » dans le parc aidé**

L'intervention sur le bâti, entreprise depuis les années 1980, est poursuivie par la mairie centrale qui y adapte sa politique de conventionnement du parc aidé. Dans les années 1980, une opération de rénovation de la partie sud du quartier permet la démolition de 1 600 logements et 500 chambres, remplacés par 850 logements sociaux<sup>194</sup>, tout en incitant la réhabilitation de 1 800 logements privés. De cette opération est attendue une « mutation sociologique » mais la pression des associations locales sur la municipalité en faveur du relogement des habitants sur place limite fortement cette diversification sociologique (Bacqué et Fijalkow, 2006, p. 67). La deuxième vague d'opérations programmées d'amélioration de

---

<sup>193</sup> Les tensions liées à la pratique de la prière chaque vendredi fait l'objet d'un développement dans le cinquième chapitre, p. 312.

<sup>194</sup> Mairie de Paris, 2006, Programme de rénovation urbaine du secteur de la Goutte d'Or, *Paris 18<sup>e</sup>*, p. 19.

l'habitat (Château Rouge, 1995-2008 et Émile Duployé, 1999-2008) aboutit à la livraison et la réhabilitation de 525 logements sociaux. De ces opérations résulte un fort recul de l'inconfort, de 38% en 1982, il passe à 12% en 1999. Par contre, l'objectif de mixité par le logement aidé n'est pas atteint. En 1999, le parc social de la Goutte d'Or se caractérise en effet par sa vocation très sociale : 76% des logements sont conventionnés PLA, 7% en PLUS et 9% en PLS. Dès 2001, la municipalité tente de réajuster l'offre en favorisant l'implantation de logements intermédiaires, tout en poursuivant son action de lutte contre l'habitat insalubre. Seulement, la convention ANRU contraint fortement la politique de « conventionnement » de la mairie de Paris, et ceci jusqu'à la signature d'une nouvelle convention ANRU en 2006. Elle n'autorise qu'à un seul bailleur (la Foncière Logement) de produire du logement PLS. Seulement, ce bailleur doit par ailleurs, axer son action sur l'éradication de l'habitat indigne. En conséquence, très peu de logements PLS ont été financés durant cette période. De plus, les rares unités produites ne sont pas des logements sociaux pérennes. Conventionnées pour une durée de 20 ans, leur loyer devient ensuite libre. La nouvelle convention ANRU lève cette contrainte. Les acteurs locaux peuvent dorénavant choisir la catégorie de financement des logements sociaux à condition que la municipalité en assure le financement, cet assouplissement a permis la programmation de 139 logements PLS par la Foncière Logement et Paris Habitat entre 2007 et 2009 (Mairie de Paris, 2009).

L'objectif de valorisation du quartier passe aussi par une attention particulière attribuée à l'architecture et à la qualité des nouvelles réalisations pour attirer les classes moyennes :

*« Les immeubles qu'on livre sont plus beaux, moins chers et durables. Il faut que ce soit des grands noms de l'architecture, il faut que cela se voie, il faut que l'on change l'image du quartier. L'image, ce n'est pas que des mots, il faut aussi que visuellement cela se voie [...] Il va falloir essayer d'attirer, c'est une des difficultés et il ne faut pas se leurrer, d'attirer des populations pour qu'elles acceptent de venir là », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

La stratégie de mixité sociale par l'habitat se traduit par l'instauration d'une politique de peuplement à l'échelle de l'arrondissement, appelée le « tiers mixité ». Elle consiste à diviser les attributions de logements sociaux afin de favoriser la mixité sociale dans chaque immeuble : un tiers pour le relogement des ménages de l'insalubrité, un tiers pour les dossiers passés en commission de désignation dont les revenus sont « très près des plafonds »<sup>195</sup> et un tiers « mixité sociale » pour loger les « acteurs clés de la ville », c'est-à-dire :

*« avec des gens dont la profession a une utilité sociale comme les responsables associatifs, les personnes dans le domaine médical, des employés de la ville qui ont du mal à se loger dans Paris donc on essaie de mettre des gens qui pourront être des relais dans ces zones là en*

---

<sup>195</sup> Extrait d'entretien avec Michel Neyreneuf, adjoint au maire du 18<sup>e</sup> arrondissement chargé de l'urbanisme

*terme de vie commune* », Michel Neyreneuf, adjoint au maire du 18<sup>e</sup> arrondissement chargé de l'urbanisme.

Tout l'enjeu des politiques d'attribution dans ce quartier est de reloger les familles prioritaires tout en assurant « *un peuplement harmonieux sur chaque immeuble, gage d'une sociabilité durable* » (Mairie de Paris, 2003). Il s'agit d'opérer une mixité socio-économique, raciale et intergénérationnelle. Comme le précise la directrice de la direction territoriale du secteur nord-ouest de Paris Habitat, « *la principale difficulté de cohabitation, c'est souvent pas le « noir »-« blanc », pas le pauvre-riche, c'est jeunes-vieux sachant que bon, c'est vrai, il se trouve que les jeunes sont souvent « noirs » et pauvres* ».

En attribuant un tiers des logements de la Goutte d'Or à ces « acteurs clés », les acteurs de la mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement et ceux de la mairie centrale attendent de ces classes moyennes qu'elles jouent un rôle d'encadrement social et d'acteurs relais auprès des ménages pauvres et des « immigrés ». Ils savent toutefois qu'en reposant sur la bonne volonté sociale de ces ménages, ce pari est risqué :

*« Ils essaient de jouer le jeu, on essaie de jouer le jeu mais quand quelqu'un ne veut pas jouer le jeu, on ne peut pas y arriver. On leur dit : « On vous offre un loyer à 10, 11, 12 euros du mètre carré dans un immeuble flambant neuf à toutes proximités, commerces, transports... Vous êtes la composante de la diversité de Paris ». Il faut qu'ils acceptent de venir là », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

*« On parie sur l'engagement de ces personnes. On part du principe, et d'ailleurs ça se voit très souvent, que le monde associatif que ce soit dans tous les domaines est animé par des gens qui sont de la classe moyenne et de fait, dans les immeubles où l'on a fait cela, ça marche plutôt mieux, surtout si vous voulez si c'est dans des immeubles où il y a des problèmes », Michel Neyreneuf, adjoint au maire du 18<sup>e</sup> arrondissement chargé de l'urbanisme.*

*« Je suis d'accord avec la mairie du 18<sup>e</sup>, quand on met un médecin « noir » au milieu de « noirs », cela peut avoir une valeur d'exemple, ça ne veut pas dire qu'être « noir » est une condamnation à vie d'être un pauvre RMiste, je trouve que cela a une valeur d'exemple, c'est une élévation du niveau de vie. A priori, quelqu'un qui a des ressources et qui accepte d'aller sur la Goutte d'Or, c'est aussi qu'il a envie », directrice territoriale du secteur nord-est Paris Habitat.*

Ainsi, il est demandé aux ménages des classes moyennes qui éprouvent des difficultés pour se loger à Paris d'endosser ce rôle en échange d'un appartement dans le parc aidé. Mais encore faut-il qu'ils l'acceptent de le faire et que les ménages des classes populaires et « issues de l'immigration » se montrent également disposés à jouer ce jeu de la mixité.

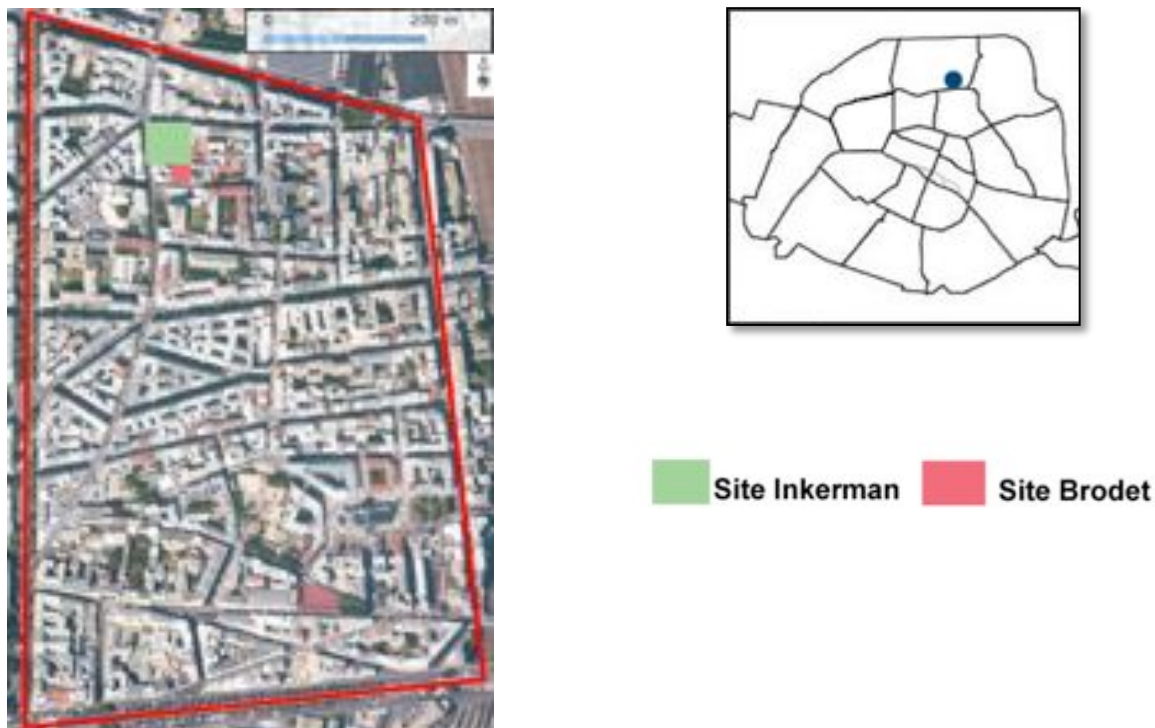


## Les sites Inkerman et Brodet

Les deux sites de Paris Habitat étudiés se situent dans le secteur Château Rouge, c'est-à-dire dans la partie nord de la Goutte d'Or (Figure 13), au sud du quartier de la Chapelle. Il nous a paru intéressant d'étudier les deux sites car ils sont gérés par le même bailleur social et le même gardien, leur positionnement spatial autour d'un jardin contemplatif leur confère un espace intermédiaire commun. Ils diffèrent cependant du point de vue de leur échelle et de leur type de conventionnement, ce qui crée des contextes différenciés intéressants pour saisir les effets de cette stratégie.

**Figure 13 : La Goutte d'Or et les deux sites étudiés**

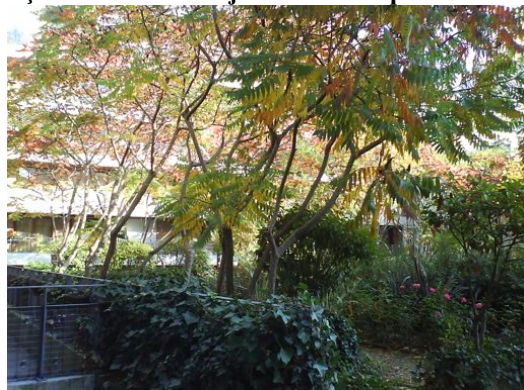
Source : Géoportail



Le premier site, nommé Inkerman, produit sous l'ancienne mandature (1997), est composé de trois bâtiments de quatre-vingt-deux logements intermédiaires (PLI), formant un L avec, dans la cour intérieure, un jardin « contemplatif » très apprécié des habitants. Il accueille au rez-de-chaussée un magasin proposant des produits « exotiques », un cabinet médical et la loge du gardien. Ce site est composé de quarante-huit logements de trois pièces et plus, quatorze studios et vingt deux pièces, et la majorité de ces logements possède un balcon, ceux situés au rez-de-chaussée ont une terrasse avec une vue sur le jardin. Il accueille en sous-sol un garage dont l'accès pose de nombreuses questions de sécurité. Il n'est en effet pas rare qu'il soit « squatté » par des populations extérieures.

La composition sociologique de cet immeuble intermédiaire se distingue de celle du quartier. Les classes populaires et les minorités visibles y sont moins représentées (15%) au profit des classes moyennes et moyennes supérieures, en majorité des classes moyennes intellectuelles (journaliste à Radio France, maîtres de conférences, psychologues) ou associées aux milieux de la culture et des arts (directrice de théâtre, comédiens, créatrice de bijoux). Ils possèdent un capital culturel élevé et un capital économique comparativement plus faible, les rapprochant du profil des acteurs de la *gentrification*, à la différence qu'ils logent dans le parc public. Pour autant, leur présence dans le quartier représente, sans nul doute, un élément de *gentrification* par la transformation progressive de l'offre commerciale qu'elle soutient et la modification de l'ambiance urbaine, même si celle-ci reste encore sensible. Ces classes moyennes sont particulièrement surreprésentées dans la cage d'escalier A, qui se caractérise aussi par une forte stabilité résidentielle. Seuls quatre ménages occupent le logement depuis moins de cinq ans. Ses habitants le qualifient eux-mêmes d'immeuble « *bobo* ». Le peuplement des bâtiments B et C est marqué par une plus grande diversité socio-économique et raciale – bien que relative – liée à une mobilité plus élevée des ménages, les anciens occupants étant remplacés par des ménages plus modestes et pour une part, appartenant aux minorités visibles. Sélectionnés dans le contingent de la Préfecture, ces ménages peuvent accéder à ce type de logement grâce aux aides sociales qui leur sont attribuées. Cette pratique est présentée par le bailleur social comme étant à la fois une alternative à la pénurie de grands logements et un facteur de promotion de la mixité sociale. Cette transformation sociologique progressive du peuplement est, nous le verrons, différemment appréciée des habitants.

**Photographie 1 : Site intermédiaire Inkerman, façade intérieure et jardin contemplatif**



On aperçoit sur ces photographies les balcons et les terrasses du site et les bordures du jardin contemplatif. La végétation abondante de ce jardin rappelle sa vocation contemplative.

**Photographie 2 : Site intermédiaire Inkerman, façade intérieure**



### Photographie 3 : Façade extérieure du site intermédiaire Inkerman



Cette photographie, prise en début d'après-midi un jour de semaine, offre une image représentative de l'ambiance urbaine de l'angle des rues autour du site, très animées et majoritairement fréquentées par des populations noires. On aperçoit en rez-de-chaussée le magasin de produits « exotiques ».

Le deuxième site nommé Brodet, livré en 2007, comprend dix-neuf logements au conventionnement « mixte », dix-sept logements PLS et deux PLAI. Il est composé de seize logements de trois et quatre pièces, deux logements de cinq pièces et un deux-pièces. Les logements exposés au nord bénéficient d'une vue sur le jardin contemplatif du site intermédiaire, les logements du rez-de-chaussée ont une petite terrasse contiguë au jardin mais contrairement aux locataires du site intermédiaire, ils n'y ont pas accès à ce jardin, leur terrasse étant séparée par une haie et aucune porte n'en permet l'accès (voir photographies 4 et 5, p. 241). Tous les habitants de ce site se sont installés entre juillet et décembre 2007. Son peuplement est plus varié que le premier site, il comprend des classes populaires (60%) et des classes moyennes (40%), avec une forte proportion de minorités visibles (70% sont noirs ou arabes). Il possède un garage en sous-sol qui ne fait pas l'objet de pratiques de « squat », son système de sécurité étant plus récent et plus sophistiqué que celui installé dans l'autre site.

Les deux sites possèdent un système de sécurisation pour limiter toute intrusion dans les bâtiments. L'adjoint au maire chargé de l'urbanisme estime que la sécurisation des immeubles sociaux et intermédiaires est indispensable pour inciter les ménages de classes moyennes, qui sont souvent des jeunes parents, à s'installer dans le quartier :

*« Il y a une vraie logique de sécurisation des immeubles parce que quand vous vous levez le matin et que vous sortez de votre appartement, ce n'est pas très sympathique de trouver un toxicomane dans l'entrée avec sa pipe à crack à côté »* Michel Neyreneuf, adjoint au maire du 18<sup>e</sup> arrondissement chargé de l'urbanisme.

Certains habitants sont sensibles à cette question et réclament plus de sécurité (déclenchement des lumières à détection de mouvement, vidéosurveillance) alors que d'autres estiment déjà être très protégés, voire « surprotégés ».

**Photographie 4 : Site « mixte » Brodet, façade rue**



**Photographie 5 : Vue du jardin**



Façades extérieure (4) et intérieure (5) du site « mixte » :

On remarque que locataires n'ont pas de balcons. Seuls deux logements bénéficient de terrasses séparées du jardin contemplatif du site intermédiaire, par une haie et une bordure.

## **1.2 Vers une *gentrification* de Shadwell ?**

Tower Hamlets, *borough* populaire de l'est londonien, se caractérise par la force des contrastes sociaux entre les différents quartiers qui le composent. Ce *borough*, traditionnellement ouvrier, figure parmi les collectivités les plus pauvres du pays. Néanmoins, il subit depuis plus de vingt ans une véritable transformation sociale, économique et urbaine, impulsée par d'importants investissements publics et privés et une *gentrification* de certaines zones. Le quartier de Shadwell n'échappe pas à cette évolution, même si la forte présence de logements sociaux maintient sur place les classes populaires. La stratégie employée à l'échelle du *borough* se construit autour d'une *gentrification* annoncée de cette partie de l'*inner London*, et s'articule autour des politiques de régénération urbaine axé sur la production de programmes « mixtes » de logements.

### **1.2.1 Tower Hamlets, un espace contrasté**

#### **Une *gentrification* galopante**

À l'instar de la Goutte d'Or, ce *borough* de l'East End<sup>196</sup> constitue depuis le 19<sup>e</sup> siècle une terre d'accueil pour les migrants. Lieu d'abord investi par la classe ouvrière anglaise, il a connu, à partir des années 1950, une transformation progressive de sa composante sociologique marquée par la dislocation du tissu social ouvrier. Comme le montrent les

---

<sup>196</sup> L'East End comprend les *boroughs* de Hackney, Tower hamlets, Newham, Barking et Dagenham, Redbridge et Havering.

travaux de Young et Willmott (1957) sur le quartier ouvrier de Bethnal Green, les familles ouvrières quittent les taudis, peu à peu investis par des migrants économiques, pour accéder à des logements de meilleure qualité en périphérie. Tower Hamlets connaît à cette période là, une nouvelle vague d'immigration originaire de l'Asie du sud-est, et plus particulièrement du Bangladesh. L'arrivée massive et la concentration de ces migrants dans la partie ouest du *borough* ne se fait pas sans heurt. À la fin des années soixante-dix, un climat de tension entre des anglais et des « *bangladeshis* » règne à Spitalfields. Plusieurs agressions à l'encontre de ces derniers ont été commises jusqu'à atteindre son paroxysme, en 1978, avec la mort d'un jeune « *bangladeshi* » (Dench, et *al.*, 2006, p. 50). Aujourd'hui, cette population est devenue le groupe « BAME » le plus représenté à Tower Hamlets (34% en 2001) après le groupe « *White British* » (43%), et cette présence marque le territoire par le développement d'une activité commerciale spécifiquement orientée vers cette population, dont Brick Lane, aussi appelée « Banglatown », constitue le cœur.

Le caractère cosmopolite, la proximité avec le centre de Londres et l'offre de logement encore abordable font de ses quartiers des zones très convoitées des classes moyennes londoniennes. À l'image des transformations que connaissent un certain nombre de quartiers de l'*inner* London (Hamnett, 2003, 2009a, 2009b; Butler, 1997 ; Butler et Robson, 2003 ; Butler et Lees, 2006), les quartiers ouest de Tower Hamlets sont traversés par un processus de *gentrification* qui, depuis les années 1980, prend notamment forme par la réhabilitation des maisons et la reconversion des anciens locaux industriels dans ces zones comme la City Fringe (Hamnett, 2003 ; 2009b). Les acteurs urbains du *borough* ont bien conscience que cette partie du *borough* se *gentrifie* renforçant ainsi les différenciations socio-spatiales à une échelle micro :

« Vous avez la partie ouest du borough appelée la City Fringe. La City of London est un quartier très riche et cela s'étend à la City Fringe. C'est une zone très animée, Brick Lane, Wapping, Whitechapel mais c'est une zone très difficile à planifier, vous avez beaucoup d'anciens bâtiments conservés réhabilités par de nouveaux projets privés. C'est une zone très sensible avec une population locale très particulière, des classes moyennes, beaucoup d'artistes, beaucoup de musiciens et d'architectes réputés et ils sont en train de changer cette zone, c'est une zone qui se *gentrifie* », <sup>197</sup> Responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.

---

<sup>197</sup> "You've got the west side of the borough called the City Fringe. The City of London is a very rich area, and is going to extend to the City Fringe. It's a very vibrant area, Brick Lane, Wapping, Whitechapel but it's quite a difficult area to plan, you've got a high level of conservation of old buildings redeveloped by new private projects. It's a very sensitive area with a local population that is very particular, middle classes, a lot of artists, a lot of musicians and very famous architects and they are changing the area, it's an area who has been being gentrified", Responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.

L'investissement de la partie ouest de Tower Hamlets par les classes moyennes se traduit par une élévation des prix de l'immobilier<sup>198</sup>, l'accroissement de la propriété privée (Hamnett, 2009a, p. 302) et un changement du tissu commercial proposant une offre plus adaptée à leur mode de vie.

**Photographie 6: Partie Nord de Brick Lane**



**Photographie 7: Partie Sud de Brick Lane**



Photographie 6 : Brick Lane, rue emblématique de la *gentrification* de l'East End, est scindée en deux parties au niveau du pont sur lequel passe le métro. La partie sud, « Banglatown », concentre des commerces et restaurants de l'Asie du sud-est. Son caractère oriental, d'abord né d'une concentration « spontanée » de populations bangladeshies a ensuite été mis en valeur par un projet de réhabilitation de l'espace public, pouvant être saisi comme le signe d'une « territorialisation » d'une reconnaissance politique de ces populations dans le quartier (Neveu, 1992). Tous les ans, les restaurants locaux s'affrontent dans une compétition culinaire, couverte par les médias locaux, qui récompense le meilleur curry. Le marquage culturel de ce quartier est donc intégré dans les projets de réhabilitation de l'espace public et ceci, de manière pérenne.

À Paris, ce type de marquage peut être valorisé lors d'événements spécifiques, c'est le cas, par exemple, à la Goutte d'Or durant la fête annuelle du quartier ou dans le 13<sup>e</sup> arrondissement pour célébrer le nouvel an chinois, mais les affiches et les décorations urbaines par lesquelles il se manifeste, sont installées à l'initiative du milieu associatif (avec parfois le soutien des pouvoirs publics locaux), et ceci, de façon temporaire. La fin de ces événements marque le retour à une « neutralité » de l'espace public, garante, selon l'idéologie républicaine, de son universalisme.

Photographie 7 : L'ambiance de la partie nord est tout à fait différente. La concentration de commerces d'objets anciens et insolites, de boutiques de vêtements *vintage* ou de créateurs peu onéreux et de clubs et de cafés « *underground* » ou rappelant le passé ouvrier du quartier, révèle une *gentrification* bien avancée du secteur. C'est aujourd'hui un des lieux touristiques de cette partie de Londres conseillés dans les guides.

Par ailleurs, la partie sud du Tower Hamlets connaît aussi une transformation sociale, urbaine et économique radicale depuis la mise en place, en 1981, du projet de régénération urbaine des Docklands, orchestré par le London Docklands Development Corporation. Ce vaste projet a complètement reconfiguré cette zone en vingt ans. Les bâtiments industriels, laissés à l'abandon depuis la désindustrialisation de l'économie anglaise, ont été peu à peu réhabilités en résidences luxueuses pour devenir, dans les années 1990, un quartier massivement investi par les classes moyennes et supérieures. Au total, 24 000 nouveaux

---

<sup>198</sup> Le prix moyen d'un logement est passé de 76 168 livres sterling en 1995 à 280 156 livres sterling en 2006, soit une augmentation de 270.4% (Hamnett, 2009a, p. 305).

logements ont été produits : 17 700 en accession à la propriété et 6 300 logements sociaux et intermédiaires<sup>199</sup>. La « régénération » de ce secteur a également impulsé un développement de l'activité économique du *borough* vers les secteurs financier et des communications, grâce à la création d'un centre d'affaire sur l'Isle of Dogs. Dès la fin des années 1980, une amélioration des infrastructures de transports est entreprise pour faciliter l'accès des nouveaux quartiers au reste de la ville. Elle repose notamment sur le développement de l'offre de transports collectifs avec la création du *Docklands Light Railway* et le prolongement de la ligne de métro East London Line.

Depuis le début des années 2000, cette politique de régénération urbaine est poursuivie à travers la stratégie de « Renaissance urbaine ». Le London Plan inscrit Tower Hamlets en zone d'intensification (*Area for Intensification*) et en zone d'opportunité (*Opportunity Areas*), dans lesquelles les pouvoirs locaux doivent entreprendre des programmes de logements diversifiés et développer, en partenariat avec le secteur privé, l'offre en matière de transport, d'éducation, de santé, et d'activités culturelles, économiques et commerciales :

*Dans ces programmes, particulièrement pour les programmes de logement, nous nous assurons que le quartier que nous créons est connecté aux transports, nous voulons avoir une épicerie, un pub et ce genre de choses, et aussi que les programmes de logement soient diversifiés en termes de modes d'occupation et de taille. Sur la plupart des programmes, nous voudrions atteindre au moins 35% de logement abordable et nous calculons par chambre. De 35% à 50% de toutes les unités, c'est ce que nous devons négocier. Sur tous les logements abordables, probablement 70%, entre 70 et 90% seront des logements abordables à la location. Nous essayons également, dans le logement abordable, d'avoir 45% de grands logements familiaux, là où nous avons besoin de logements avec trois chambres, et ceci au dessous et au prix du marché, nous allons essayer d'obtenir environ 25% de logements familiaux [...] L'année dernière, nous étions probablement d'atteindre près de 40% de logements abordables. Si notre politique est de 35% au minimum et nous essayons d'atteindre les 50%. Nous savons que dans la réalité, nous ne pouvons pas faire cela »<sup>200</sup>, responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.*

Tower Hamlets a l'objectif de production aidé le plus élevé de Londres, la municipalité doit permettre la réalisation de 3 150 logements « abordables » par an<sup>201</sup> et elle atteint, entre 2002

---

<sup>199</sup> Source : site internet de la London Docklands Development Corporation.

<sup>200</sup> «In these developments, particularly for housing developments, we look to insure that the community we are creating has a sort of an immediate connection with transports, we want to have corner shop, local pub and that types of things, and also that the development is mixed in terms of tenure, and its housing sizes. On most developments, we would to seek to least provide 35% of affordable housing and we calculate that by bedrooms. From 35% to 50% of all the units, it's what we have to negotiate, on all the affordable housing, probably 70% to that, between 70-90% would be affordable for rent. We also, within the affordable housing, try to attempt 45% of family large units, where we need three bedrooms and below and in the market housing, we'll try to get about 25% of family housing [...] Last year, we were probably achieve close to 40% of affordable housing. So our policy is 35% at a minimum and we try to get out of the 50%. We know that realistically, we can't do that'', Responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.

<sup>201</sup> Tower Hamlets, Unitary Development Plan.

et 2007, 2 500 logements en moyenne par an. Une attention particulière est portée à la localisation du logement locatif social, et notamment des grandes unités, la concentration de familles pauvres étant perçue comme un élément favorisant les comportements « asociaux ». Selon le responsable du service d'urbanisme du *borough*, « *si vous dispersez dans le logement abordable familial, vous éviterez leur concentration et donc, limiterez le développement des comportements antisociaux et la délinquance des jeunes* ». En créant des quartiers « mixtes et durables », ces opérations doivent, à terme, modifier en profondeur le paysage urbain, social et économique du *borough*.

### **La persistance de zones de pauvreté**

L'émergence de nouveaux quartiers plus aisés et la *gentrification* de certaines zones du *borough* contrastent avec la persistance de poches de pauvreté. Selon, le responsable du service urbanisme de Tower Hamlets, ces projets devaient, par un effet d'expansion, impulser une amélioration des quartiers pauvres, mais ils participent, au contraire, à accroître les écarts entre les quartiers riches et les quartiers pauvres :

*« Vous avez des contrastes entre des zones très, très riches et très, très pauvres, beaucoup de logements ont été rénovés ou ont été récemment construits. Ils ont été convertis par des gens qui vivent là et travaillent à la City. Ils y séjournent la semaine et travaillent à la City et vivent ailleurs le week-end. Il y a un sentiment que l'Isle of Dogs, les Docklands et Canary Wharf, ne font pas partie de Tower Hamlets, ce sentiment persiste encore et c'est ça le problème, c'est un succès, mais aussi un échec, car elle divise le borough »*<sup>202</sup>, responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.

Le formidable dynamisme économique de Canary Wharf ne profite pas à tous, les populations pauvres du *borough* en sont particulièrement écartées. Le taux de chômage du *borough* reste en 2001 très élevé (11% de la population active) et plus d'un tiers de la population ne possède pas de qualification :

*« Nous avons beaucoup d'activités dans le borough, il n'y a aucun problème de chômage, mais nous avons le plus fort taux de chômage du pays, donc le problème se situe sur l'accès au travail, les gens ne peuvent pas accéder à l'emploi. Il y a, de ce que j'ai entendu des gens qui travaillent au sein de la municipalité, un problème dans certaines parties des quartiers bangladais avec la drogue et les crimes de rue, et ce type de choses. Je pense qu'il y a une culture parmi les jeunes qui ne les aide pas à obtenir un emploi, c'est un problème très complexe »*<sup>203</sup> responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.

---

<sup>202</sup> “You do have contrasts between very, very rich and very, very poor areas, a lot of housings have been refurbished or it has been newly built. It has been converted by people who either live there and work in the City. They are staying there during the week and work in the City and live elsewhere during the weekend. There is a feeling that the isle of dogs, the docklands and Canary Wharf, is not part of Tower Hamlets, this feeling still persists and that's the problem it's a success but also a failure because it splits the borough”, Responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.

<sup>203</sup> “We have a lot of activities in the borough, there is no issue of unemployment but we have got the highest rate of unemployment in the country so it's about accessing, people can't access to the jobs. There is from what



Ces populations pauvres et en majorité, appartenant aux groupes « BAME » sont fortement concentrées dans les immeubles d’habitat social dépréciés, construits pendant la reconstruction de Londres. Le parc locatif social représente encore 46% des résidences principales du *borough* (contre 75% en 1990). Ainsi, les programmes de renouvellement urbain (*New Deal for Communities et Neighbourhood Renewal Strategy*) y sont engagés. Il s’agit de réhabiliter, démolir et reconstruire des logements en favorisant la mixité des modes d’occupation, de requalifier les espaces publics et d’améliorer les équipements publics et privés<sup>204</sup>. Tower Hamlets, en tant que troisième collectivité locale la plus pauvre du pays, bénéficie de l’aide financière du gouvernement central pour appliquer un vaste programme de réhabilitation des logements, *Decent Homes*.

**Photographie 8: Les Docklands**



**Photographie 9: Shadwell Bassin**



Le vaste programme de requalification urbaine des Docklands, entrepris et orchestré par la *London Docklands Development Corporation* à partir des années 1970, a entièrement reconfiguré ces zones industrielles en déclin par la réhabilitation d’une partie du patrimoine architectural et paysager des docks de Londres (Hamnett, 2003).

### **1.2.2 Shadwell, une politique de *gentrification* assumée**

#### **Une poche de pauvreté au milieu de quartiers *gentrifiés***

Shadwell est un quartier situé au nord de Wapping, au sud de Whitechapel et à l’est de la City. Grâce au projet de « régénération » des Docklands (Photographie 8), il bénéficie d’une très bonne connexion au centre de Londres, la station DLR Shadwell permet d’accéder aux stations Tower Gateway et Bank en moins de cinq minutes, la station Shadwell de l’East London Line le connecte aux lignes centrales du *Tube*, Hammersmith and the City et District.

---

I’ve heard from people who work in the council a problem in certain part of the Bangladesh community with drugs and street crimes, and that type of things. I think there is a culture among the youths that doesn’t help them to get an employment. It’s a very complex problem”. Responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.

<sup>204</sup> Nous pouvons citer l’exemple du renouvellement urbain d’Ocean Estate, quartier d’habitat social dégradé de Stepney (Tower Hamlets).

Sa position dans Londres en fait un lieu stratégique pour les classes moyennes. D'ailleurs, un processus de *gentrification* s'observe depuis quelques années avec la réalisation d'opérations privées, comme celle du *Shadwell Bassin* par exemple (Photographie 9, p. 247), et la réhabilitation de maisons victoriennes par les *gentrificateurs*. Le niveau des prix de l'immobilier reste modéré comparativement à celui pratiqué dans l'*inner London* (le prix médian d'un logement est de £193 000 en 2001), mais il est tout de même légèrement plus élevé que ceux du *borough* (£182 500) et du Grand Londres (£155 000)<sup>205</sup>.

Le quartier se caractérise cependant par une grande pauvreté concentrée dans le parc locatif social (45% des résidences principales en 2005). 43% des locataires du parc social du quartier ont des ressources annuelles inférieures à 12 500€, le taux de chômage s'élève à 9%. Son peuplement se singularise aussi par la forte proportion de ménages appartenant aux groupes « BAME » (54%), dont plus d'un tiers est « *bangladeshie* »<sup>206</sup>. La municipalité tente de réduire l'inconfort de ce parc existant qui concerne 67% du parc social et le problème de sa suroccupation (12%) qui touchent particulièrement les populations « BAME ». Ce quartier souffre également d'une image négative en raison de la forte présence des populations « *bangladeshies* » et de problèmes de consommation et de vente de drogues :

*« Dans le quartier, il y a des problèmes de drogue, les gens dealent en bas des immeubles et consomment. Il y a beaucoup de mariages arrangés entre « bangladeshis », cela nourrit l'immigration et du coup, il y en a beaucoup dans le quartier. Cela concentre alors la pauvreté »*, chargée de la participation, bailleur social THCH.

Les acteurs urbains locaux souhaitent tirer profit du processus de *gentrification* déjà en œuvre dans plusieurs parties du quartier pour « déségréger » ce quartier :

*« C'est une zone qui est en train de se gentrifier. Cela change le quartier et nous voulons accompagner ce changement »*, responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.

*« Il y a une gentrification de plus en plus forte qui est positive car elle pousse le quartier vers le haut. Cela transforme le quartier de manière considérable. On est dans la City Fringe et cela se ressent. Bientôt, le logement social restera le seul endroit où les populations immigrées pourront vivre »*, chargée de la participation, bailleur social THCH.

Mais cette *gentrification* ne s'opère, pour l'instant, que de façon limitée et sporadique en raison de la forte présence de tours et de barres d'immeubles en locatif social. Les acteurs urbains locaux souhaitent profiter de l'attractivité des classes moyennes pour cette partie du *borough* pour entreprendre une complète modification du quartier. Il s'agit d'intervenir sur l'offre de logement en proposant des programmes « mixtes », sur l'espace public et l'offre

---

<sup>205</sup> Source : Site internet Mayor of London.

<sup>206</sup> 49% de la population de Shadwell appartient au groupe « BAME » « *bangladeshi* » (London Borough of Tower Hamlets).

commerciale. D'ailleurs, cette offre commerciale tend, ces dernières années, à se diversifier sur les grands axes de Shadwell, comme sur Commercial Road. Des nouveaux commerces s'y sont installés : une grande enseigne de supermarché, Tesco, un magasin de meubles contemporains, un magasin d'alimentation biologique et des restaurants, ciblant une clientèle plus aisée. Le marché de Watney, qui propose principalement des produits « exotiques » et des produits du quotidien bon marché fait l'objet d'un projet de réhabilitation, pour « renforcer la place du marché de Watney en tant que centre-ville, le reconnecter à Commercial Road et diversifier son offre »<sup>207</sup>, ce qui se traduira probablement par un changement d'offre et de gamme de prix.

### **L'opération Tarling East**

La stratégie locale de mixité par le logement repose donc sur une diversification des modes d'occupation, en privilégiant la production d'un parc intermédiaire et de logements privés, mais aussi en rénovant les logements locatifs sociaux dégradés pour mieux les insérer dans le tissu urbain :

*« Nous avons des logements victoriens et c'est très cher et nous avons beaucoup de logement social des années cinquante, soixante et soixante-dix. Mais cela tend à devenir des poches parce qu'il y a de grandes résidences sociales. Nous essayons de les rénover, des fois les immeubles sont complètement démolis, des fois, nous avons juste à rénover certains immeubles »<sup>208</sup>*, responsable du service urbanisme de Tower Hamlets.

C'est dans cette perspective qu'est conduite l'opération Tarling East (Figure 14, p. 250) qui comprend deux programmes réalisés en deux temps : la réhabilitation de Tarling Estate et la construction de Tarling Heights. Tarling Estate est une résidence de logements sociaux des années 1970 (Photographie 10, p. 250) qui comprend cent quarante logements sociaux, dont 40% a été vendu dans le cadre du *Right to Buy*. Certains ont été remis sur le marché de la location privée dont une partie est louée, aux prix du marché, au bailleur social afin d'y loger des candidats au logement social. Le projet de réhabilitation de cette résidence commence, en 2004, par son transfert au bailleur social Tower Hamlets Community Housing (THCH).

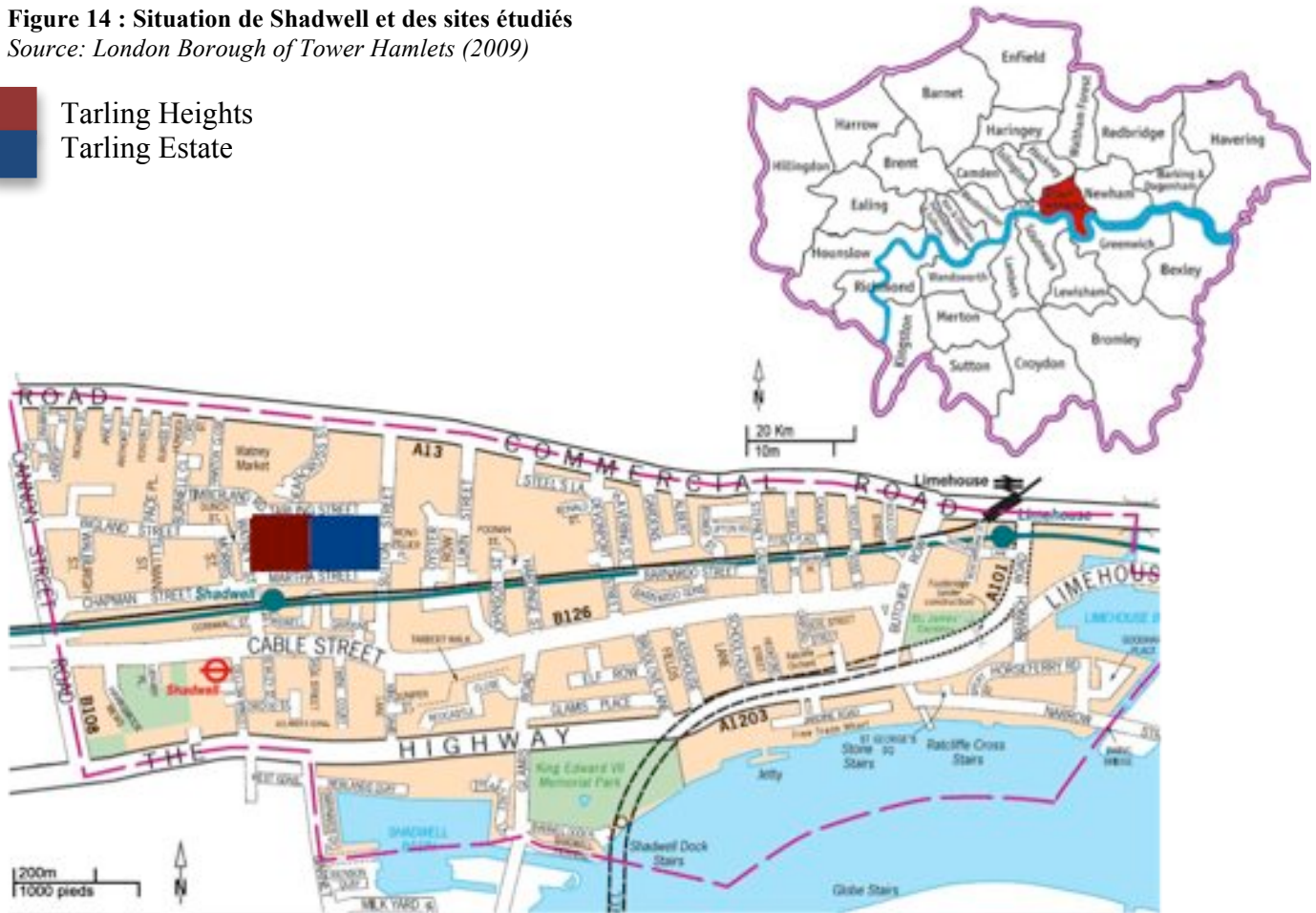
---

<sup>207</sup> Compte rendu d'une réunion de consultation des habitants de Shadwell, organisée par le *borough* en février 2009.

<sup>208</sup> «You've got some Victorian housing and it's very expensive and you've got a lot of social housing from the fifties, sixties and seventies. But it tends to be more in pockets because there is still a large council housing estate. We try to refurbish it, sometimes the buildings had been completely demolished, sometimes, we have just refurbished some blocks», Responsable du service urbanisme de Tower Hamlets

**Figure 14 : Situation de Shadwell et des sites étudiés**  
*Source: London Borough of Tower Hamlets (2009)*

Tarling Heights  
 Tarling Estate



**Photographie 10: Tarling Estate réhabilité**



Photographie 10 : Dans une logique de résidentialisation du site, des barrières avec des systèmes de sécurisation encerclent les immeubles et les emplacements de parking sont situés à l'extérieur pour laisser place à des espaces verts.

**Photographie 11: Tarling Heights**



Photographie 11 : Au premier plan, la tour exclusivement consacrée à l'accès sociale à la propriété. Les rez-de-chaussée, encore vides au moment où a été prise cette photographie, accueillent une salle de boxe et un magasin de saris.

Ce bailleur entreprend la démolition de deux immeubles sur les six existants, les quatre immeubles conservés sont alors profondément réhabilités, des jardins remplacent le parking en pied d'immeuble, et l'accès à la résidence est fermée et sécurisée par l'installation de

grilles avec digicodes. Comme l'explique la chargée de participation à THCH, « *il y a beaucoup de problèmes de drogue ici. On doit tout fermer pour que les gens n'entrent pas dans la résidence pour faire leur trafic* ». Cette réhabilitation permet la mise en vente de vingt logements (dix une pièce et dix deux pièces) à des *key workers*. Les ménages locataires du parc social appartiennent aux ménages « BAME », et plus particulièrement du Bangladesh (60% des locataires sont « *bangladeshis* »), et peu d'entre eux ont des revenus assurés par le travail. Dans les logements destinés aux *key workers*, les habitants sont majoritairement des classes moyennes du secteur public (enseignants, agents hospitaliers etc.) avec une moindre proportion des minorités visibles.

L'espace libéré par la démolition des deux immeubles est consacré à la réalisation d'un nouveau programme de logements aidés, Tarling Heights qui regroupe trois immeubles de soixante logements en accession sociale à la propriété livrés entre 2006 et 2008 (Photographie 10, p. 250). L'objectif de mixité est au cœur de cette opération :

« *La municipalité ne veut pas de ghetto de logements sociaux, mais des quartiers mixtes donc on doit faire du logement privé, de l'accession sociale à la propriété et du logement intermédiaire en plus du logement social. Il doit y avoir un équilibre entre ces modes d'occupation pour ne pas faire des ghettos* », directeur des services techniques de THCH.

Ce projet s'inscrit pleinement dans l'objectif de transformation sociale du quartier par l'installation des classes moyennes voulu par la municipalité locale. Selon la responsable du service commercial du bailleur social, la diversification des modes d'occupation permet :

« *D'apporter des revenus dans le quartier. La clientèle visée pour ces logements est une clientèle locale ou qui travaille dans le coin, qui accède à la propriété pour la première fois et qui répond aux différents critères pour entrer dans ce système* », responsable du service commercial du bailleur social londonien, One Housing Group.

La partie en accession sociale à la propriété loge effectivement des *key workers*, dont une partie travaille, selon elle, à l'hôpital situé à proximité. La plaquette commerciale présentant l'opération met l'accent sur l'accessibilité du quartier au centre de Londres par le DLR, l'animation du quartier, son offre commerciale et sa diversité. « *Vibrant, colourfull, fast-changing, well connected* » sont les qualificatifs utilisés pour mettre en avant les atouts du quartier. Les locaux commerciaux, situés au rez-de-chaussée des logements sociaux, ont été réalisés dans la perspective d'accueillir des commerces « *moins ethniques, adaptés à la demande de ces ménages* »<sup>209</sup>. La mixité sociale est recherchée à l'échelle du site. Les logements en accession sociale à la propriété (tour) sont séparés de la location sociale (barre)

---

<sup>209</sup> Extrait d'un entretien avec la responsable du service développement du bailleur One Housing Group, qui a depuis 2008 en charge la gestion de Tarling Heights.

D'après la responsable du service commerciale de One Housing Group, il n'a pas été simple de vendre ces logements. Même si ceux-ci sont désignés comme « abordables », leur prix restent relativement élevé compte tenu de l'image négative du quartier. De plus, la livraison s'est effectuée dans un contexte économique difficile lié à la crise des *subprimes*, qui a limité l'accès aux prêts immobiliers pendant plusieurs mois.

Pour favoriser la création de liens sociaux entre les différents groupes en présence, un nouveau centre communautaire est implanté sur le nouveau site. Différentes activités culturelles et de loisirs y sont proposées (des ateliers dessin, des cours d'anglais ou d'informatique). Il remplace l'ancien centre communautaire de Tarling Estate, présidé alors par un locataire du parc social « *bangladeshi* » dont l'action essentiellement tournée vers les locataires du même groupe est peu appréciée du bailleur social. La création de ce nouveau centre communautaire est, pour ce dernier, l'occasion d'évincer le président de Tarling Estate Association en le remplaçant par un résident issu des classes. La réalisation du nouveau centre communautaire répond donc au projet d'encadrement social par les classes moyennes.

**Photographie 12: Tarling East Community Centre**



Photographie 12 : Façade de Tarling East Community Centre avec en arrière plan, un des immeubles de Tarling Estate.

**Photographie 13: Tarling Heights**



Photographie 13 : Représentation de Tarling Heights avec en arrière plan Tarling Estate.

## **2. Du logement aidé dans les beaux quartiers**

### **2.1 Des opérations « chirurgicales » dans le 8<sup>e</sup> arrondissement**

La réalisation de logements sociaux dans le 8<sup>e</sup> arrondissement est, en premier lieu, présentée par la municipalité comme une réponse à une demande locale de populations ne trouvant plus à se loger. Il existe en effet, une demande réelle dans ces arrondissements, les prix de l'immobilier étant particulièrement élevés. Au-delà de cet argument, la volonté d'y

accroître significativement le parc social revêt aussi une dimension symbolique forte. Pour la Ville, en y instillant des logements sociaux, il s'agit de montrer que les arrondissements réputés les plus bourgeois sont aussi concernés par cet objectif de mixité sociale et que désormais, les espaces les plus valorisés de la capitale deviennent accessibles à tous les parisiens, même aux plus modestes. Seulement, cette stratégie rencontre la désapprobation de la mairie d'arrondissement et s'avère délicate à mettre en œuvre.

### **2.1.1 Une politique à forte valeur symbolique**

#### **Entre-soi bourgeois et justice spatiale**

Jusqu'en 2001, les quartiers aisés parisiens n'étaient pas inscrits dans les politiques dites de « mixité ». Il est vrai que, comme le soulignent Monique Pinçon-Charlot et Michel Pinçon (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1997), l'entre-soi des classes supérieures ne pose pas, *a priori*, de problèmes aigus nécessitant une intervention publique. Cependant, depuis l'arrivée de la gauche à la tête de la municipalité, la production de logements sociaux dans les arrondissements dits « déficitaires » représente un volet essentiel de sa stratégie de mixité sociale. Sans elle, l'objectif de « rééquilibrage social » de la ville ne pourrait être réalisé.

L'analyse des discours des responsables politiques et des acteurs urbains locaux met à jour plusieurs niveaux d'argumentation. Tout d'abord, il est question de protéger et de réguler la fonction « logement ». La présence d'adresses prestigieuses (les Champs-Élysées, la Madeleine, l'Élysée, etc.) incite les entreprises à y installer leur siège social, leurs locaux commerciaux et leurs bureaux, ce qui réduit significativement le nombre de logements et participe à l'accroissement du coût déjà très élevé de l'immobilier. Un autre argument, largement mis en avant dans la communication de la mairie centrale, insiste sur la nécessité de produire des logements sociaux pour loger les populations qui y habitent, mais éprouvent des difficultés à s'y loger convenablement. Grâce à cet argument, la mairie centrale espère valoriser l'image péjorative du logement social :

*« On veut faire accepter le logement social dans ces quartiers et montrer aux habitants que c'est dans leur intérêt car ce sont des infirmières, des enseignants qui ont accès à ces logements. C'est important qu'ils puissent vivre près de chez eux. Même pour les plus réactionnaires, on veut leur faire comprendre qu'il faut que les policiers habitent près de chez eux pour les protéger », Billy Tallec, premier chef de cabinet (2001-2006) de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

La politique de production de logements aidés, portée par le principe de justice spatiale, permettrait aux classes populaires et moyennes du quartier de vivre plus confortablement, ainsi qu'à celles venant des quartiers parisiens plus populaires d'y accéder. Il s'agit, ainsi, de contourner le marché, socialement sélectif :

*« Il y a un côté antinaturel. La loi du marché, c'est la loi de la jungle. Et là, c'est symbolique. Le marché, c'est dur avec les faibles, faible avec les puissants. Naturellement, à cet endroit là, si on ne fait rien, il n'y aura pas de pauvres », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

Les acteurs politiques locaux n'hésitent pas à préempter des immeubles localisés dans des rues ou des lieux à forte valeur symbolique pour afficher leur attachement au principe de justice spatiale. Cette stratégie peut être perçue comme une forme de reconquête symbolique des beaux quartiers par la municipalité de gauche :

*« Symboliquement, on va des fois taper des adresses chères. On a préempté la vente au complet d'un immeuble à côté du George V. Si on gagne notre procès, nous pourrions préempter au prix du marché et nous ferons un foyer de jeunes travailleurs au pied de l'immeuble du George V », Dan Steinfeld, chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, Mairie de Paris.*

Et l'effet recherché est atteint. Cette politique n'est pas sans déplaire au maire UMP du 8<sup>e</sup> arrondissement (et plus largement des arrondissements de l'ouest parisien). François Lebel s'oppose fermement à la production de logements sociaux. Selon lui, *« le 8<sup>e</sup> n'a pas vocation à accueillir des logements sociaux »*. Il l'articule autour de trois arguments qui traduisent l'orientation idéologique de sa position politique :

*« La seule possibilité pour la mairie de Paris qui veut afficher la création de logements sociaux dans le 8e arrondissement, c'est d'acheter des immeubles au prix du marché, c'est-à-dire fabuleusement cher, de les baptiser alors qu'ils sont pleins et occupés, « logements sociaux » et de mettre à la porte les habitants actuels en fin de bail ou de les contraindre à partir par trente-six moyens pour les remplacer par des locataires sociaux, généralement très sociaux d'ailleurs. Ceci a une conséquence, c'est qu'en achetant les immeubles extrêmement cher, au lieu de faire cents logements sociaux on n'en a que vingt. Donc sont lésés finalement des gens qui pourraient être logés dans d'autres quartiers. Deuxième problème, vous avez une mixité dans les immeubles achetés par la Ville entre les anciens occupants, qui sont encore en place parce que leur bail continue à courir et qui payent très cher, et sur le même palier, des locataires très sociaux qui eux ont un appartement à peu près identique, généralement rénové d'ailleurs et qui paient deux, cinq, dix fois moins la même surface. Donc il y a quand même un sentiment d'injustice. Troisièmement, et d'ailleurs, on l'a vu avec l'immeuble la Villaudrie, c'est qu'on a des gens qui payaient des loyers sociaux ou des loyers très sociaux qui ont trouvé très malin de sous-louer à sept cent euros par semaine leur HLM à des touristes étrangers. Donc quand on veut se battre contre la réalité du marché, on est toujours rattrapé quelque part », François Lebel, maire du 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris.*

Un réel désaccord idéologique oppose le cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement, et plus largement la stratégie voulue par Bertrand Delanoë, et le maire de l'arrondissement. Pour ce dernier, la politique parisienne serait profondément injuste car elle permet à des ménages



moins aisés d'accéder aux mêmes types de logement que les classes supérieures tout en s'acquittant d'un loyer moins élevé. Le logement étant considéré comme un reflet de l'appartenance sociale, les classes sociales populaires et moyennes ne devraient pas, selon cette logique, loger dans le même type d'habitat que les catégories supérieures. De plus, il estime que l'arrondissement remplit sa fonction d'accueil des ménages modestes dans le marché privé par la présence de nombreuses chambres de bonne. Selon lui, c'est par la réhabilitation de ces chambres que doit être envisagée la politique du logement dans le 8<sup>e</sup> arrondissement :

*« Il existe dans le 8<sup>e</sup> arrondissement un parc infiniment plus mixte socialement qu'on ne le croit, les logements sociaux « de fait ». Si j'avais à choisir la politique du logement du 8e, je ne créerais aucun logement social en achetant des immeubles, j'imposerais aux propriétaires de chambres de bonne qu'elles soient mises aux normes d'hygiène et de confort », François Label, maire du 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris.*

Cette divergence de positionnement politique entre la mairie centrale et la mairie du 8<sup>e</sup> arrondissement complique la mise en application de cette politique, aussi bien au niveau de l'acquisition de ces immeubles – le maire soutenant les associations de défense du patrimoine qui tentent de les bloquer –, qu'au niveau de la désignation de son contingent.

### **Le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris, l'archétype du quartier bourgeois**

Le 8<sup>e</sup> arrondissement est un des arrondissements dits « déficitaires » où le logement social est résiduel (0,68% des résidences principales en 2001). Il constitue un des lieux privilégiés de résidence de la grande bourgeoisie, et ceci, dès le 19<sup>e</sup> siècle, période pendant laquelle furent construits des hôtels particuliers et de nouvelles rues à l'architecture haussmannienne, entourant les demeures et les palais déjà existants comme le palais de l'Élysée (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1992). Au 20<sup>e</sup> siècle, le tissu urbain s'est considérablement densifié, impliquant la disparition de bon nombre de ces hôtels, et le déplacement progressif de la grande bourgeoisie vers l'ouest se poursuit. Elle délaisse progressivement ce quartier investi par le monde des affaires pour le 16<sup>e</sup> et le sud-ouest du 17<sup>e</sup> arrondissement ainsi que la banlieue ouest. Pour autant, aujourd'hui encore, il continue d'être un lieu de concentration des élites sociales (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1992) et sa structure sociale en est le reflet. D'après le recensement INSEE de 1999, les deux catégories socioprofessionnelles les plus représentées dans l'arrondissement sont les cadres d'entreprise (23,2% contre 17,5% à Paris) et les personnes des services directs aux particuliers (12,9% contre 7,4% à Paris). De plus, la proportion des non scolarisés de 15 ans ou plus titulaires d'un

Certificat d'Études Professionnelles, Brevet d'Études Professionnelles (moins de 22%) est nettement inférieure à la moyenne parisienne et celle des diplômés du supérieur (près de 41%) lui est nettement supérieure. Enfin, en 2006, 3 530 ménages sont assujettis à l'Impôt de solidarité sur la fortune, le montant d'imposition moyen s'élève à 19 917 euros (contre 7 465 euros pour le 18<sup>e</sup>) (INSEE, 2006). Cet arrondissement constitue également un lieu central de l'exercice du pouvoir, y siègent la présidence de la République et le ministère de l'Intérieur. La présence des familles de la Haute Société confère au 8<sup>e</sup> arrondissement un haut prestige social, recherché par le monde des affaires et du secteur du luxe ; en témoignent les nombreuses sociétés et boutiques qui bordent les Champs-Élysées, la rue du Faubourg Saint-Honoré ou encore l'avenue Montaigne. La présence du commerce de luxe et de lieux culturels tels que le Petit Palais et le Grand Palais draine, chaque jour, de nombreux promeneurs. Cette activité touristique constitue, d'ailleurs, le principal problème évoqué par les riverains en conseil de quartier qui se plaignent du stationnement anarchique des cars et des voitures sur les places et devant les palaces de l'arrondissement (Crillon, Hilton, Bristol, etc.) et des files d'attente d'étrangers qui se forment devant les consulats. Ces plaintes traduisent le rapport négatif qu'entretiennent les classes supérieures à la diversité, celle-ci étant perçue comme un facteur de trouble de l'entre-soi qui leur est si cher.

La municipalité parisienne entend y promouvoir la mixité sociale par l'habitat en mobilisant l'acquisition-conventionnement et la règle des 25% de logements sociaux dans les opérations privées. Dans le cadre de l'acquisition-conventionnement, l'achat de l'immeuble par le bailleur implique le départ durant les premiers mois, de plus d'un tiers des « anciens locataires », ceux-ci ne souhaitant pas devenir locataires d'un bailleur social et cohabiter avec les ménages issus des commissions. L'étiquette « Hlm » représente une figure du déclassement social et génère des craintes autour de la gestion locative et de l'occupation sociale à laquelle elle est associée. La directrice territoriale du secteur nord-est de Paris Habitat reconnaît qu'à chaque rencontre avec les habitants du 8<sup>e</sup> arrondissement, elle est confrontée à persistance des préjugés sociaux :

*« C'est vrai que quand on dit mixité avec eux, ils traduisent « vous allez nous mettre des familles maliennes polygames », c'est ce que j'ai entendu dire dans les réunions donc, voilà. C'est la famille malienne polygame qui se tient mal, qui urine partout et qui fait du bruit et pire, qui deale. Donc, c'est vrai que c'est très difficile de faire accepter aux locataires en place l'idée de la mixité », directrice territoriale du secteur nord-est de Paris Habitat.*

Des réticences se manifestent également parmi les candidats au logement social issus des classes populaires et moyennes pour sa symbolique sociale et le changement d'usages de la

que peut impliquer l'installation dans ce quartier, comme le souligne directrice territoriale du secteur nord-est de Paris Habitat :

*« C'est se retrouver dans un quartier où ce n'est pas évident d'aller faire ses courses, c'est se retrouver avec des voisins qui sont relativement hostiles également, donc c'est vrai que ce n'est pas évident comme opération. C'est vrai qu'il n'y a pas de magasins à proximité non plus pour eux, ça veut dire éventuellement un véhicule. La Goutte d'Or, on peut y vivre presque en autarcie alors que le 8<sup>e</sup>, il faut être mobile et en plus une mobilité pas forcément... Je veux dire quand on va faire les courses pour une famille nombreuse, revenir en métro ou en bus, ce n'est jamais vraiment évident donc... c'est vrai que ça veut dire véhicule, ça veut dire un certain nombre de contraintes. En même temps, je crois qu'il y a une partie qui relève plus du fantasme de se dire que l'on n'arrivera pas dans ce quartier là à s'intégrer », directrice territoriale du secteur nord-est de Paris Habitat.*

Nous le verrons dans la partie suivante, les réticences des uns et des autres jouent un rôle central dans la structuration des rapports résidentiels des résidents des immeubles sociaux du 8<sup>e</sup> arrondissement.

Entre 2001 et 2010, 300 logements sociaux ont été produits de cette façon dans le 8<sup>e</sup> arrondissement. En valeur absolue, cette production paraît donc résiduelle. De même, il ne représente que 1,63% des résidences principales, bien que la production de logements SRU ait augmenté de 168% sur cette période. Ce type d'opération est encore loin de permettre un véritable « rééquilibrage social » de la ville, comme l'explique le deuxième chef de cabinet de Jean-Yves Mano, « *c'est du chirurgical* »,

### **2.1.2 L' « adaptabilité sociale » au centre de la politique de peuplement**

#### **Une priorité accordée à la demande locale**

Une fois ces logements conventionnés, une attention particulière est accordée au peuplement de ces immeubles afin d' « *organiser au mieux la cohabitation entre des cultures différentes, des habitudes de vie différentes, des âges différents, et des ressources différentes* » (directrice territoriale du secteur nord-est de Paris Habitat). Le profil socio-économique, racial et générationnel des ménages présents dans ces immeubles se caractérise effectivement par une certaine hétérogénéité. Des ménages issus de l'insalubrité cohabitent avec des ménages des classes populaires et moyennes issus des commissions, et parfois aussi avec des « anciens locataires » appartenant majoritairement aux classes moyennes et supérieures. Cependant, pour contrer les réticences que suscite l'installation de ces ménages dans ces quartiers et atténuer les peurs d'« inadaptabilité sociale » des nouveaux arrivants, une préférence est accordée aux demandeurs de ces arrondissements et aux « acteurs clés » qui y travaillent :

*« On veut faire comprendre à tous que le logement social est un logement comme un autre et que le demandeur n'est pas en majorité la famille d'immigrés africains. C'est monsieur « tout le monde ». On fait un travail de communication pour éviter la construction des fantasmes sur, notamment, le logement social qui accueillerait essentiellement les familles maliennes polygames. On veut montrer que le logement social est aussi pour les habitants de l'arrondissement et pour leurs enfants. Le logement social est accessible à une large partie de la population parisienne et c'est important de le rappeler pour casser cette mauvaise image », premier chef de cabinet (2001-2006) de l'adjoint au maire chargé du logement.*

L'argument de la préférence locale doit permettre de rassurer les habitants de l'arrondissement, et limite les craintes « d'invasion » des beaux quartiers par les populations plus pauvres provenant des autres arrondissements. Cette priorité révèle aussi la crainte de l'inadaptation des populations aux ressources plus faibles par rapport au cadre de vie du quartier :

*« On attribue en majeure partie ces appartements sociaux à des gens qui sont déjà habitués à ces arrondissements. C'est vrai que cela limite en partie les risques d'inadaptation », Gauthier Caron-Thibault, deuxième chef de cabinet (2006-2008) de l'adjoint au maire chargé du logement.*

Les chefs de cabinet de Jean-Yves Mano pensent que ces populations ont déjà adopté les normes des classes supérieures qui donnent le ton à cet espace, ce qui représenterait le moyen de limiter les tensions sociales entre les habitants du parc social et ceux du quartier, et d'« atténuer la distance entre le cadre de vie des beaux quartiers et les dispositions des personnes de condition modeste appelées à y vivre » (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2004a, p. 95). Pour les ménages qui n'y sont pas adaptés est préconisé un accompagnement social pour faciliter leur « adaptation » au quartier :

*« La mixité sociale très bien, produire du logement social à Paris partout oui. Mais attention sur Paris, les familles à qui on propose du logement social dans les quartiers extrêmement différents de leur mode de vie parce que ce ne sont pas des bourgeois et qu'ils n'ont pas été élevés dans un milieu bourgeois et bien il faut faire un accompagnement social », chargée de projet du 18<sup>e</sup> arrondissement, Mairie de Paris.*

L'« inadaptation sociale » supposée des ménages modestes, et implicitement « issus de l'immigration », extérieurs à ces quartiers constitue, pour le maire du 8<sup>e</sup> arrondissement, un argument supplémentaire pour défendre son opposition à la politique de « mixité » :

*« C'est un fait, je ne veux pas y ajouter une considération de racisme social, mais il est évident que pour beaucoup de familles africaines ou nord africaines, surtout africaines, qui sont désignées pour aller dans ces logements sociaux, il y a quand même un mal être. Ils sont loin de leurs amis, de leurs parents, il n'y a pas de boucherie hallal en bas de chez eux comme ailleurs, donc il y a un certain mal être » François Lebel, maire du 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris.*

Il estime que l'offre commerciale de ces quartiers est « inadaptée » aux besoins des ménages populaires, et surtout des migrants africains, et contribue à créer chez ces ménages un certain « mal-être ». D'après lui, ils « ne sont pas pleinement heureux dans ces quartiers où les

commerces sont chers, où ils n'ont pas l'habitude de fréquenter les commerçants qu'ils ont l'habitude de fréquenter ». Il s'appuie sur l'argument de l'« inadaptabilité sociale » des locataires du parc social qui habitaient d'autres arrondissements de la ville, et plus particulièrement les arrondissements du nord-est, pour revendiquer une restriction de l'accès à ces logements aux demandeurs locaux, et plus particulièrement à ceux qui demandent un logement aidé suite à un revers de fortune. Ces demandeurs, anciennement aisés auraient, selon lui, un mode de vie en complète adéquation au tissu social et commercial de l'arrondissement. Si ce problème d'« adaptabilité sociale » est mobilisé à des fins politiques, il représente sans aucun doute une limite de la promotion de la mixité sociale lorsqu'on entre dans son application concrète.

**Figure 15 : Le 8<sup>e</sup> arrondissement avec localisation de l'arrondissement dans Paris et des deux immeubles étudiés dans l'arrondissement**

Source : Géoportail



### **La Villaudrie et Sérigné : deux immeubles acquis et conventionnés**

Les deux sites étudiés ne se situent pas ni dans les mêmes rues, ni même dans les mêmes quartiers administratifs, mais sont géographiquement proches (Figure 15). Le choix a été contraint par le peu d'opérations livrées depuis plus d'un an dans cet arrondissement et gérées par le même bailleur social, Paris Habitat. Pour autant, cette différence de localisation s'est vite avérée peu problématique. Lors de notre travail d'enquête, de nombreux habitants les ont situés dans un espace géographique relativement semblable, dont l'avenue des Champs-Élysées constitue le centre de gravité. Certains d'entre eux déclarent d'ailleurs résider dans le quartier des « Champs ». Si le site la Villaudrie est géographiquement proche de la célèbre avenue et donc, peut tout à fait justifier cette dénomination, c'est moins le cas du

site Sérigné. Cette référence montre le fort pouvoir d'identification qu'elle exerce sur les représentations territoriales des habitants qui, pour la plupart, ne connaissaient du quartier et de ses environs avant d'y résider. Il est intéressant de constater que l'église Saint-Augustin, pourtant bien plus proche, ne représente pas un lieu d'identification autour duquel se construit leur découpage mental du quartier. Dans le cadre de l'étude des rapports résidentiels, nous choisissons alors d'appeler cet espace le quartier des « Champs ».

Bien que situés dans des rues différentes, l'espace environnant de ces deux sites se caractérise par une ambiance urbaine similaire, marquée par la forte présence des bureaux, des sièges sociaux et de la restauration rapide. À proximité, des épiceries de quartier proposent des produits du quotidien à des prix très élevés, il faut aller quelques rues plus loin pour trouver des commerces de « bouche » plutôt hauts de gamme et des grandes enseignes telles que Franprix et Monoprix. La prédominance de l'activité de bureaux se ressent fortement dans l'ambiance urbaine, les rues si encombrées la semaine, sont désertées en fin de semaine. Cependant, ces sites diffèrent sur deux points principaux : l'échelle et le type de conventionnements réalisés, ce qui nous permet d'apprécier les effets éventuels de ces deux facteurs sur la structuration des rapports résidentiels des habitants.

Le site nommé la Villaudrie est situé à deux pas des Champs-Élysées<sup>210</sup>, et a été acquis à un fond d'investissement par Paris Habitat en 2002. Il a été en partie seulement réhabilité pour accueillir, dès 2005, des locataires désignés par les commissions. Il comprend cent dix logements répartis dans six bâtiments dont cents sont conventionnés en logements sociaux SRU (Tableau 4). Il loge encore en 2007 une dizaine d' « anciens locataires ».

**Tableau 4 : Répartition des logements sociaux par conventionnement et nombre de pièces**

	<b>Chambres</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>	<b>T6</b>	<b>Total</b>
<b>PLAI</b>	0	4	5	7	6	1	0	<b>23</b>
<b>PLUS</b>	5	6	24	11	17	6	2	<b>71</b>
<b>PLS</b>	0	0	0	1	3	2	0	<b>6</b>
<b>Libre</b>	0	0	0	1	4	2	3	<b>10</b>
<b>Total</b>	5	10	29	20	30	11	7	<b>110</b>

*Source : Paris Habitat, 2008*

Le rez-de-chaussée comprend cinq boutiques : une mercerie, un restaurant-bar à l'apparence peu soignée, une entreprise de support informatique, un décorateur floral et une agence immobilière. De plus, la cage d'escalier la plus cossue de l'immeuble comprend un cabinet d'avocat et un cabinet de conseil en communication (Photographies 14 et 15, p. 261).

<sup>210</sup> L'immeuble se situe à cinq minutes de la station de métro George V (ligne 1) qui est la plus proche.

Il existe une variété des profils du point de vue des dimensions socio-économique, générationnelle, de la composition du ménage et raciale. L'écart entre le loyer le moins élevé (67 euros) et celui le plus élevé (2 500 euros) en est une bonne illustration. Dans une même cage d'escalier cohabitent des ménages aux statuts socio-économiques disparates avec des écarts, parfois, très prononcés. Dans le bâtiment F, un couple avec trois enfants dont l'unique ressource le Revenu minimum d'insertion partage l'étage avec un couple et deux enfants dont le chef de famille est le directeur d'une grande enseigne de produits culturels sur les Champs-Élysées. Tous les groupes « raciaux » y sont aussi représentés, on observe également une grande variété des cycles de vie des ménages, corrélée à la présence de différentes tailles des logements. Sont présents aussi bien des ménages d'une personne dans les studios que des familles de quatre, voire cinq enfants, dans les T6. Mais cette photographie est prise à une période donnée, et lorsque nous analysons les évolutions en cours, il est fort probable qu'au fil des années, ce peuplement soit amené à évoluer dans les prochaines années pour devenir de plus en plus populaire. On constate, en effet, que les « anciens » locataires quittent progressivement l'immeuble et sont remplacés par des familles en attente de logement social.

**Photographie 14: Site la Villaudrie**



Photographie 14 : Façade extérieure du site de la Villaudrie. On aperçoit au rez-de-chaussée la devanture très soignée du designer floral (c'est ainsi que le commerçant se présente).

**Photographie 15: Hall du site La Villaudrie**



Photographie 15 : L'immeuble comprend deux cours intérieures desservant les six bâtiments. La loge du gardien se situe à l'entrée du site.

Cette opération est l'une des plus importantes de la mairie de Paris dans les beaux quartiers depuis 2001, mais c'est aussi celle qui s'est avérée la plus problématique pour le bailleur et la mairie centrale. Les réticences des différentes classes sociales à cohabiter dans cet immeuble se traduisent, dès l'installation des premiers ménages, par la création d'une association des locataires. En 2007, une affaire de sous-location à des touristes étrangers,

largement relayée par les médias, éclate et met à jour l'implication des responsables de l'association dans ces sous-locations. Dans les semaines qui ont suivi, l'immeuble est envahi par les journalistes qui tentent, pendant plusieurs semaines, d'obtenir des informations en frappant aux portes des locataires. Cet événement a eu des conséquences sur le déroulement de notre enquête de terrain. La tension dans l'immeuble était palpable. Les locataires se sont montrés, au premier abord, très méfiants à notre égard, confondant notre démarche à celles des journalistes. Ce cas est certes particulier par le caractère exacerbé des conflits entre les différents groupes en présence. Néanmoins, cette spécificité offre l'opportunité d'analyser avec plus d'aisance, les modalités de définition des rapports à l'altérité dans l'espace résidentiel.

Le site social nommé Sérigné se distingue en de nombreux points du site précédemment décrit. C'est un immeuble de rapport qui ne comprend que dix logements de taille réduite, tous conventionnés SRU (Tableau 5), et quasiment tous occupés par des locataires issus des commissions. En 2004, lorsque Paris Habitat acquiert cet immeuble, seuls deux logements sont occupés. Au moment de notre enquête, il ne restait plus qu'un « ancien » locataire, une personne âgée dont le niveau de ressources lui a permis de bénéficier d'un bail Hlm. Le peuplement de cet immeuble est plus populaire que celui de la Villaudrie, presque tous les locataires étant issus des commissions. La taille réduite des logements exclut de fait les grandes familles, et nous avons également constaté que, du point de vue du critère racial, cet immeuble est habité par des ménages blancs et arabes, un seul jeune homme est noir, il est de nationalité camerounaise.

**Tableau 5 : Répartition des logements sociaux par conventionnement et nombre de pièces**

	T1	T2	T3	Total
<b>PLAI</b>	1	1	1	3
<b>PLUS</b>	1	3	1	5
<b>PLS</b>	0	1	1	2
<b>Total</b>	2	5	3	10

Plusieurs unités accueillent aux deux premiers étages des bureaux : un cabinet médical spécialisé, un cabinet de conseil en gestion de patrimoine, conseils en organisation, gestion management et une compagnie financière d'immobilier, installés dans cet immeuble depuis de nombreuses années. Le rez-de-chaussée comprend quatre commerces : une boutique de dragées, un photographe, une boutique de vêtement et un restaurant japonais, dont le fond de



commerce appartient à Paris Habitat. Par ailleurs, comme c'est le cas de la majorité des petites unités, il n'existe pas d'association pour représenter les locataires.

**Photographie 16: Façade du site Sérigné**



**Photographie 17: Entrée du site Sérigné**



**Photographie 18 : L'architecture modeste du site Sérigné dans une rue haussmannienne**



Cet immeuble n'est situé qu'à une centaine de mètres du siège de l'UMP, ce qui confère à l'acquisition de ce site une dimension symbolique pour la municipalité de gauche. Son architecture très simple contraste avec les autres immeubles haussmanniens de la rue (Photographie 18). Sa desserte en transports collectifs est satisfaisante<sup>211</sup> sans être très développée.

De manière générale, le conventionnement effectué dans les deux immeubles étudiés s'est concrétisé par l'installation de locataires logés par leurs employeurs, souvent des cadres du secteur public, des employés du secteur bancaire, et par celle de locataires répondant aux critères du logement social en termes de ressources. De ce fait, cohabitent dans ces sites des

---

<sup>211</sup> Il est desservi par les lignes 9 et 13 du métro (stations Miromesnil et Saint-Augustin) ainsi que par les lignes de bus 22, 43 et 84. L'offre de transport permet aisément de se déplacer dans le nord-ouest, l'ouest et le sud de la capitale, mais plus difficilement dans les autres espaces de la ville.

ménages aux revenus faibles et moyens, parfois élevés, qui ont des parcours sociaux et résidentiels très différents.

## **2.2 De la mixité à Chelsea**

Dans un contexte de flambée des prix de l'immobilier, la question de l'accès au logement dans le parc privé se pose avec acuité. C'est d'autant plus le cas à Kensington and Chelsea que les valeurs immobilières de certains quartiers sont parmi les plus élevées du monde. Par conséquent, le *borough* tente de réaliser des programmes de logements « mixtes » pour loger en priorité les *key workers* et les demandeurs du parc social.

### **2.2.1 Rendre accessible les beaux quartiers londoniens**

#### **Un *borough* marqué par de fortes disparités**

Chelsea est un des beaux quartiers de l'ouest londonien. Il est situé au sud du Royal Borough de Kensington and Chelsea qui est l'une des circonscriptions traditionnellement les plus riches de la capitale anglaise. Les classes supérieures y sont très présentes (25%, recensement 2001) et 51% de la population possède un niveau de qualification élevé<sup>212</sup>. Pourtant, sa structure sociale reste marquée par de fortes disparités internes avec au nord, des quartiers inscrits dans les dispositifs de régénération urbaine et au sud, des quartiers dont les valeurs immobilières comptent parmi les plus élevées du pays (Hamnett, 2009a):

*« Kensington and Chelsea est divisé en deux, le nord et le sud. Le nord se caractérise par la présence de nombreux logements sociaux. Il y a une forte concentration de logements sociaux, et le sud et l'ouest sont aisés, les propriétés sont très chères et il y a peu de logements sociaux<sup>213</sup> »*, responsable du service logement de Kensington and Chelsea.

En conformité avec le *London Plan* et la stratégie subrégionale du West London, l'objectif de production aidée est inscrit dans la stratégie de développement local du borough, formulée dans l'*Unitary Development Plan* (2002, révisé en 2007). Cependant, le pouvoir du *borough* en la matière reste très limité en raison de la rareté du foncier disponible, des propriétés pouvant être converties en logements et des valeurs extrêmement élevées du marché immobilier qui limitent les capacités d'investissement des acteurs locaux urbains. À titre

---

<sup>212</sup> Source: Census 2001

<sup>213</sup> "Kensington and Chelsea is split in two, the north and the south. The north is characterised by a lot of social housing. There is a high concentration of social housing and the south and the west are wealthy, properties are very expensive and there are few social housing", Extrait d'un entretien avec le responsable du service logement de Kensington et Chelsea.

d'exemple, le prix moyen d'une propriété dans ce borough atteint 800 000 livres sterling, (320 000 livres sterling, pour le Grand Londres), ce prix a augmenté de 269,2% entre 1995 et 2006 (Hamnett, 2009a). Le loyer hebdomadaire médian d'un trois-pièces situé dans le sud de Chelsea est estimé à 1 300 livres sterling, celui du borough à 900 livres sterling, déjà bien supérieur à celui du Grand Londres (277 livres sterling). De ce fait, le marché privé est hors de portée pour de nombreux ménages et le logement aidé se fait rare, il ne représente, en 2001, que 4% des résidences principales.

### **La difficile application de la Section 106**

L'application de la stratégie de mixité à l'échelle locale se traduit par la définition d'un objectif de production de logements « abordables » à 33% des nouveaux logements, dont la moitié doit être réalisée en locatif social :

*« Les populations qui disposent d'un logement sur le marché privé dans cet endroit sont riches. Nous avons des gens dans l'intermédiaire qui sont des salariés, des travailleurs clés avec des revenus modestes et moyens, et le logement locatif social est pour les personnes disposant de revenus faibles ou de prestations sociales<sup>214</sup> », responsable du service logement de Kensington and Chelsea.*

Les accords de la section 106 représentent un des principaux outils à la disposition des acteurs locaux pour distiller du logement aidé. Tout comme la politique de production dans les quartiers aisés de Paris, ces interventions peuvent être qualifiées de « chirurgicales ». Dans l'application de ce dispositif, est privilégiée la production de logement locatif social à la production locative intermédiaire, l'obligation de loger les plus démunis étant une priorité imposée par le gouvernement central :

*« Certains des nouveaux programmes sont assez petits, on pourrait obtenir en matière de logement abordable, seulement cinq ou six unités en logements locatifs sociaux, nous devons équilibrer la diversité sociale. Encore une fois, cela fait partie de nos obligations. Et dans les plus grands programmes, quand nous avons plus de vingt logements, nous avons du logement social et du logement intermédiaire »<sup>215</sup>, responsable du service logement de Kensington and Chelsea.*

---

<sup>214</sup> People who have housing in private market in this place are wealthy. We have people in the intermediate who are professional, key workers with low and middle incomes, and social housing for rent is for people on low incomes or people on benefits. Extrait d'un entretien avec le responsable du service logement de Kensington et Chelsea.

<sup>215</sup> "Some of the new developments are quite small, we might get in on affordable housing, only five or six units social housing for rent, we've got to balance social mixing. Again it's part of our duty. And in bigger development, when we have more than twenty housings, we have social housing and intermediate housing". Extrait d'un entretien avec le responsable du service logement de Kensington et Chelsea.

L'objectif de « rééquilibrage social » à l'échelle du *borough* sera d'ailleurs renforcé dans le nouveau document d'urbanisme local, le *Local Development Framework*, actuellement en cours d'élaboration :

*« Nous allons remplacer l'Unitary Development Plan par le Local Development Framework, une des choses que nous étudions dans le LDF est, par exemple, un quartier dans le nord de l'arrondissement où il y a beaucoup de logements locatifs sociaux et il y a de nouveaux logements abordables en cours de construction, on pourrait effectivement avoir besoin de beaucoup plus de logements intermédiaires dans ce quartier plutôt que du logement locatif social. Puis, dans le sud du borough, où le logement intermédiaire est difficilement abordable de toute façon, où l'accession sociale à la propriété est également difficile mais il fonctionne, alors nous devons produire davantage de logements locatifs sociaux »<sup>216</sup>*, responsable du service logement de Kensington and Chelsea.

Le responsable du service logement de Kensington and Chelsea préconise la promotion de la mixité sociale à l'échelle de la rue, convaincu que la cohabitation de groupes sociaux mixtes peut procurer des bénéfices sociaux pour les moins favorisés :

*« Vous savez, c'est mieux lorsque l'environnement est bon, c'est pourquoi nous tenons à produire du logement pour avoir un logement social, logement intermédiaire et le logement privé dans la même rue, c'est ce que nous voulons faire avec la politique de régénération. Nous ne pouvons pas avoir des rues avec exclusivement des personnes riches ou pauvres, ce n'est pas bon et les quartiers mixtes, c'est une façon pour que les gens se rencontrent, et surtout, en Amérique, beaucoup de gens riches veulent vivre dans des communautés fermées pour tenir les pauvres loin parce qu'elles ont peur de... Je ne sais pas, mais je ne pense pas que ce soit bon pour les gens qui vivent en particulier sur les prestations sociales »<sup>217</sup>*, responsable du service logement de Kensington and Chelsea.

Les *key workers* constituent, selon lui, des « exemples à suivre pour les aider à trouver du travail et sortir de l'aide sociale ». Mais dans ce *borough* conservateur, l'application de cette politique se heurte, d'une part, aux manœuvres des promoteurs pour se libérer de la contrainte de la section 106, et, d'autre part, au refus d'habitants qui ne voient pas d'un bon œil l'installation de ménages issus des classes moyennes et populaires dans le quartier pour des raisons, selon lui, essentiellement économiques : « c'est juste une perception que d'avoir du

---

<sup>216</sup> «We are moving away from the UDP to the LDF, one of the things that we are looking at in the LDF is for example a ward in the north of the borough where there is a lot of social housing for rent and there is new affordable housing being built, we might actually need a lot more in this ward of the borough intermediate housings whereas social housing for rent. Then, in the south of the borough, where intermediate housing is difficult to be affordable anyway, where shared-ownership is also difficult but it works, then we have to produce more social housing for rent». Extrait d'un entretien avec le responsable du service logement de Kensington et Chelsea.

<sup>217</sup> «You know it is better when the environment is kind, that's why we would like to redevelop housing to have social housing, intermediate housing and private housing into a street, that's what we want to do with regeneration. We can't have street with exclusively wealthy or exclusively poor people, it's not good and mixed communities, it's a way that people meet, and particularly, in America, a lot of wealthy people want to live in gated communities to keep the poor away because they are afraid of... I don't know but I don't think that's good for people who especially live on benefits». Extrait d'un entretien avec le responsable du service logement de Kensington et Chelsea

logement locatif social à côté de votre propriété aura pour effet de déprécier sa valeur ». On peut aussi supposer que la volonté de vivre dans un entre-soi motive ce refus.

**Figure 16: Chelsea, Royal Borough of Kensington and Chelsea**  
Source : Royal Borough of Kensington and Chelsea



## 2.2.2 World's End Estate, un autre « monde »

### King's Road, l'artère bourgeoise de Chelsea

World's End est une grande opération de logement social localisée à Cremorne, dans le sud-ouest de Chelsea (Figure 16). Elle est bordée au nord par King's Road, véritable colonne vertébrale du quartier, réputée pour accueillir depuis le 19<sup>e</sup> siècle de nombreux artistes. Elle fût l'un des lieux marquants de la culture *pop* des années soixante, baptisée « *Swinging London* » par le journal *Times* en 1968, puis du mouvement *punk* au début des années soixante-dix. Ce quartier est un quartier chic et branché, fréquenté essentiellement par la jeunesse des élites londoniennes, les rares parties populaires ont été *gentrifiées* dans les années 1950 (Hamnett, 2003). La station de métro Sloane Square constitue l'épicentre de l'activité culturelle et commerciale du quartier, c'est d'ailleurs la seule station de métro desservant le quartier, les autres déplacements en transports collectifs se font par le bus. Les

activités culturelles, en complète adéquation avec le mode de vie bourgeois, animent le quartier. Ainsi, le Royal Hospital Chelsea accueille, tous les ans, le très réputé Chelsea Flower Show et le Chelsea Physic Garden. Non loin se situe la galerie d'art contemporain réputée, la Saatchi Gallery. L'offre commerciale luxueuse reflète également la prédominance de ces classes sociales dans ce quartier. Les enseignes de luxe et les grandes marques internationales se succèdent sur King's Road. La créatrice Vivienne Westwood y a d'ailleurs ouvert sa première boutique, à deux pas de World's End.

**Figure 17 : Plan de World's End Estate, Chelsea**

Source : TMO World's End estate, service logement du Royal Borough of Kensington and Chelsea



### **World's End, un « village » dans la ville**

Lors de notre séjour à Londres, peu d'opérations récentes pouvaient faire l'objet d'une étude. Nous avons donc choisi de nous intéresser à une opération plus ancienne, World's End, qui est présentée par la municipalité de Kensington and Chelsea, comme un exemple d'opération de mixité à suivre. Cette résidence, livrée en 1977, est initialement un programme de logements conçu pour le secteur privé. Mais la faillite des promoteurs, au début des années 1970, offre l'opportunité au *borough* et au gouvernement local de l'acquérir pour réaliser du logement locatif social. C'est ce qui explique, selon le responsable du service logement de Kensington and Chelsea, que les logements de cette résidence sont plus grands et de meilleure qualité que ceux généralement réalisés par le secteur social. Ce site accueille sept cent quarante quatre appartements, du studio au quatre pièces, répartis dans sept tours (Figure 17). Son architecture imposante dénote avec les maisons de deux étages à l'architecture soignée du quartier (photographies 19 et 20, p. 269).

**Photographie 19 : Cremorne Road**



**Photographie 20 : World's End Estate**



La photographie 19 est prise à l'angle de Lots Road et Cremorne street avec une vue sur les maisons de Lots Road, transformées pour la majorité en appartements luxueux.

La photographie 20 est prise de Cremorne street, à quelques mètres plus à l'est de Lots Road offrant une vue sur la tour Whistle.

World's End n'a pas fait l'objet d'une procédure de transfert à un bailleur social. La résidence appartient donc encore aujourd'hui à la municipalité et est donc gérée par une *Tenant Management Organisation* (TMO), dont le président est un locataire, élu parmi les résidents. Toute la gestion est assurée par un responsable attaché au service du logement de Kensington and Chelsea. Par ailleurs, il dispose de nombreux équipements publics et privés de proximité. Au pied de l'immeuble, les résidents bénéficient de jardins, d'une aire de jeux, d'une crèche et d'une école maternelle publiques, d'un centre de soin médicaux, d'une pharmacie, d'une église, d'une salle de théâtre, d'un café et d'une superette. La présence de ces équipements permet de palier l'inadaptation de l'offre commerciale et de services du quartier aux ressources d'une partie des résidents de World's End. C'est, selon le responsable TMO de World's End, la principale limite qu'implique la production de ce type d'opération dans les beaux quartiers :

*« C'est le problème des zones aisées. Si vous êtes pauvre et que vous essayez de vivre là, ce sera plus difficile parce que de l'autre côté de la rue, vous allez faire des courses, vous paierez plus cher »<sup>218</sup>, responsable TMO, World's End Estate.*

Ces équipements sont très appréciés des habitants. Selon lui, ils renforcent son caractère « villageois » ce qui n'est pas sans conséquence sur leurs modalités d'appropriation de l'espace local :

---

<sup>218</sup> “That’s the problem in affluent areas. If you’re poor and trying to live there, it will make it more difficult because cross the street, you go to the shops, you will even pay more”, responsable TMO, World’s End Estate

« Tu peux ne jamais quitter la résidence, tout est juste là, sur le site donc à moins que tu le souhaites vraiment, tu n'es pas obligé de quitter la résidence. Si tu le veux, tu peux rester sur le site tout le temps ce qui est bien différent dans la plupart des endroits à Londres »<sup>219</sup>, responsable TMO, World's End Estate.

Disposant d'équipements publics et privés adaptés aux besoins des classes populaires dans le site et ses alentours, celles-ci ne sont pas incitées à sortir de World's End. L'existence de cette offre tout à fait différente de celle présente sur King's Road crée même, nous le verrons, des formes de micro-ségrégation à l'échelle de la rue, ce qui entre en contradiction avec l'objectif de l'intention de mixité sociale.

L'intérêt d'étudier ce site réside dans le fait qu'il s'inscrit tout à fait dans cette démarche de promotion de la mixité sociale par la diversification des modes d'occupation et offre un retour sur une expérience de mixité après trois décennies. Cette résidence comprend principalement du logement locatif social, mais aussi du logement social vendu dans le cadre du *Right to Buy* aux locataires toujours sur place, du logement locatif privé mis en location et enfin, du logement acquis sur le marché privé. Une partie des logements vendus aux locataires a été vendue à de nouveaux propriétaires au profil socio-économique beaucoup plus élevé :

« Nous avons plus de 25% des ménages qui ont acheté leur logement et 25%, c'est plus élevé que partout ailleurs dans le borough mais si vous regardez où nous sommes, à King's Road, nous sommes chanceux. Ces propriétés, vous savez, deux chambres à coucher sur ce site, il doit en coûter plus d'un demi-million de livres si vous voulez une propriété avec deux chambres »<sup>220</sup>, responsable TMO, World's End Estate.

Il accueille globalement une population relativement pauvre et issue de l'immigration (23% contre 10% dans le quartier du Royal Hospital), il est d'ailleurs considéré comme une poche de pauvreté dans ce quartier aisé, mais son occupation sociale se caractérise tout de même par une transformation progressive :

« Le milieu social ici, c'est un mélange. Certains vivent de prestations sociales, ils ne travaillent pas, ce sont souvent des familles monoparentales ou des immigrés, et nous avons des enseignants, des docteurs, des avocats et vous savez, c'est un peu difficile parce qu'il y a de grandes différences. Dans la tour Ashburnham, nous avons une centaine de langues différentes. Nous avons aussi des gens qui travaillent à la télévision donc c'est très mixte. Les personnes peuvent louer ou acheter leur logement ici et c'est très cher de vivre ici même si vous avez un locataire du social comme voisin »<sup>221</sup>, responsable TMO, World's End Estate.

---

<sup>219</sup> "You could never leave this estate, we've got dentist surgery, everything is right here, on site so unless you really want to, you don't have to leave this estate, if you want, you can stay in this estate 24 hours a day which is different of most of places in London". responsable TMO, World's End Estate.

<sup>220</sup> "We've got more than 25% of people here have bought their property and 25% it's higher than anywhere else in the borough but if you look at where we are, in King's Road, we're lucky. These properties, you know, two bed rooms on this site here, it must cost more than half a million pound if you want a property there for two bedrooms". Responsable TMO, World's End Estate.

<sup>221</sup> "The background here, it's a variety. Some of them are living on benefits, they aren't working, it's often single parents or immigrants and we've got teachers, doctors, lawyers and you know it's also a little bit difficult



Son évolution sociologique se caractérise donc par l'installation de catégories plus aisées qui ont des revenus largement supérieurs à ceux des locataires du social, mais ne peuvent pas acquérir dans d'autres endroits du quartier, les prix étant encore beaucoup plus élevés. Le prix élevé des logements en accession privé et le maintien des locataires du social appartenant à des groupes « BAME » divers représentent, pour la municipalité, un signe de réussite de cette opération de mixité.

**Photographie 21 : World's End Estate**



**Photographie 22 : le jardin central**



Photographies prises du logement d'une habitante de la tour Dartrey.

La photographie 21 présente une vue sur la Tamise en direction du sud ouest avec en premier plan les tours Ashburnham et Whistler, la photographie 22, une vue du jardin central qui est équipé d'une aire de jeu pour enfants.

---

because you have big differences. In Ashburnham tower, we've got an hundred different languages. We also have people who are working on TV, so it's very mix. People can rent or buy a flat here and it's so expensive to live here even if you can have a social housing tenant at the next door" Responsable du site (Tenant Management Organisation), World's End Estate.

## Conclusion intermédiaire

À Paris et à Londres, la notion de mixité sociale constitue un référentiel de l'action publique mobilisé dans une perspective de « rééquilibrage social » de la ville. L'objectif annoncé est de contrer sa dualisation annoncée, bien que scientifiquement contestée. Au centre de ces stratégies, le logement des classes moyennes, et plus spécifiquement, des « acteurs clés de la ville » et des *key workers*, constitue un objectif et un instrument mobilisé pour soutenir la croissance économique de la ville et garantir sa cohésion sociale. En écho aux politiques urbaines nationales, la rhétorique politique locale se focalise, en premier lieu, sur la nécessité de déconcentrer les quartiers populaires. Ceux-ci sont dépeints comme des lieux « d'exclusion » qui maintiendraient les populations pauvres dites « issues de l'immigration », ou des « minorités ethniques », dans une situation de fragilité sociale et économique. Cette représentation négative, qui se nourrit de la thèse très discutée des « effets de quartier », sert de support à la mise en place de programmes de renouvellement urbain pour les « réintégrer » à la ville, inciter les classes moyennes à y résider, et diffuser les classes populaires vers des quartiers plus aisés. C'est donc avant tout dans cette perspective que sont intégrés les beaux quartiers dans ces stratégies. Un autre argument plus général défend l'objectif de mixité résidentielle dans ces quartiers, il s'agit de la promotion de la justice spatiale. L'espace urbain étant à la fois une surface d'inscription et un générateur d'inégalités sociales, tous les individus devraient, en principe, pouvoir résider dans les différents espaces de la ville, et notamment dans les espaces valorisés.

Dans les deux villes, la rhétorique locale s'inscrit globalement dans le prolongement des discours nationaux sur l'intention de mixité. Toutefois, deux variations s'observent dans le cas français. D'une part, l'argument consistant à présenter la promotion de la mixité comme un enjeu de développement économique de la ville n'apparaît pas dans les discours nationaux. D'autre part, les « acteurs clés de la ville » renvoient à une catégorie opérationnelle, encore en construction, qui n'a pas d'existence à l'échelle nationale. Son caractère nébuleux brouille la lisibilité de l'action publique. C'est une divergence avec la politique londonienne. Outre-manche, les *key workers* font l'objet d'une définition précise, encadrée à l'échelle nationale.

D'une manière générale, l'intention politique de mixité reste formulée de façon quasiment analogue aux niveaux nationaux et locaux. La mixité sociale est définie à partir de trois dimensions que sont le critère socio-économique, le mode d'occupation (et la catégorie

de financement du logement social dans le cas parisien), et la dimension raciale (abordée à travers la statistique ethnique dans le cas londonien). Cette dernière dimension a toutefois évolué dans les discours parisiens pour devenir moins euphémisée. Deux raisons l'expliquent : d'une part, la succession de trois personnes au poste de chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement ; d'autre part, une racialisation des discours politiques depuis ces dernières années. D'autres critères de la mixité (générations, tailles et types de logements) sont aussi évoqués. Ils servent alors de *proxy* aux trois premiers, le cas des grands logements en constitue une bonne illustration. Par ailleurs, la mixité telle qu'elle est mobilisée dans les deux stratégies n'est pas détachée de dimensions idéologique et normative. De sa promotion sont attendus des bénéfices sociaux. La cohabitation des « acteurs clés de la ville » ou *key workers* avec les classes populaires dites « issues de l'immigration » serait particulièrement profitable à ces dernières. En effet, ces travailleurs spécifiques représenteraient des acteurs « relais » de la mixité par leur simple présence en offrant un autre modèle à suivre, et par la création de liens sociaux. C'est un « *pari* », pour reprendre les termes de l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme du 18<sup>e</sup> arrondissement, que prennent les pouvoirs publics locaux. Ils attribuent un logement aidé à ces classes moyennes, attendant d'elles qu'elles jouent un rôle central dans le maintien de la cohésion sociale.

Dans cette optique, la promotion de la mixité sociale intègre la « boîte à outils » mise à disposition par le cadre national, et s'enrichit d'innovations instrumentales dont certaines sont le fruit de transferts de connaissance et d'échanges entre les deux villes. Les modalités d'application varient toutefois en fonction des capacités locales et des acteurs impliqués qui ne partagent pas les mêmes représentations et sont parfois portés par des intérêts différents, voire antagonistes. Par conséquent, les quartiers populaires participent plus à la production de logements aidés que les beaux quartiers ce qui compromet l'objectif de « rééquilibrage social ». L'étude des modalités d'application de ces stratégies à l'échelle locale à partir de quatre cas, révèle des disparités et des similitudes entre les cas parisiens et londoniens. Dans les deux quartiers populaires, la stratégie de mixité s'inscrit dans une politique plus large de renouvellement urbain qui intervient sur les espaces publics et la voirie, les équipements publics et privés, notamment sur l'offre commerciale, et le logement. Ces quartiers, décrits comme des lieux marqués par l'insécurité, verraient leur transformation sociale et économique déjà en cours s'accélérer par la venue de classes moyennes, dont leur présence est utilisée pour impulser un processus de « civilisation » et de « contrôle social » de la population locale (Duyenday et *al.*, 2007). Les opérations réalisées dans cette perspective

logent effectivement des classes moyennes, dont certaines sont des *key workers* ou des « acteurs clés », à proximité de classes populaires appartenant aux minorités visibles. On observe un lien entre un processus de *gentrification* en cours et les discours politiques qui exercent une « prophétie auto-réalisatrice » (Bacqué et Fijalkow, 2006). D'ailleurs, les réalisations concrètes sur l'espace public, les commerces, les équipements sont autant d'améliorations qui incitent les classes moyennes *gentrifieuses* à s'y installer. Dans les deux cas, la priorité accordée au logement des classes moyennes fait l'objet d'un véritable consensus devant la nécessité d'intervenir sur l'habitat indigne et de déconcentrer ses habitants.

Dans les beaux quartiers, les discours sont essentiellement axés sur la nécessité de conserver la fonction logement, et sur le caractère fortement ségrégatif du marché privé du logement qui en limite aux classes moyennes. Il s'agit alors de les loger pour assurer le fonctionnement optimum de la ville. À Paris, la notion d'« adaptabilité sociale » qui serait nécessaire pour vivre dans ces quartiers, constitue l'élément de justification de la priorité accordée aux « acteurs clés » et aux demandeurs locaux. Cet argument signifie, en creux, qu'aucune forme d'adaptation ne serait exigée pour vivre dans les quartiers populaires. Les préoccupations autour de l'« adaptabilité » ou plutôt de l'« inadaptabilité sociale » des populations extérieures à ces quartiers sont, certes, un argument essentiellement mobilisé par les détracteurs de la stratégie parisienne, révélant par la même occasion les désaccords entre les discours de la mairie centrale et celui de la mairie d'arrondissement. Elles invitent néanmoins à s'interroger, de manière plus globale, sur les coûts sociaux que peuvent générer ces stratégies sur les populations concernées dans les beaux quartiers, mais aussi, dans les quartiers populaires.

De cette mise en perspective comparative d'opérations réalisées dans deux types de quartiers à Paris et à Londres, émerge un dernier questionnement autour de l'adaptation de l'offre commerciale. Dans les deux villes, on observe une différenciation de perception et de traitement, la volonté d'intervenir sur celle-ci n'est exprimée que lorsqu'elle concerne les magasins bon marché et « exotiques », associés à des pratiques culturelles de populations migrantes et de leur descendance. Elle pose problème non seulement par son caractère discriminant, mais aussi par l'effet d'occultation des difficultés que peuvent rencontrer les résidents du parc aidé dans les beaux quartiers. Du reste, les interventions engagées dans les quartiers populaires ne s'opèrent pas sans résistance de la part des groupes locaux, qu'ils

soient commerçants ou simples habitants, et restent économiquement fragiles, le tissu commercial « exotique » de ces « espaces centraux immigrés » selon l'expression de Khelifa Messamah et Jean-Claude Toubon (1988) étant particulièrement florissant.

## PARTIE 3 - DES RAPPORTS DIFFÉRENCIÉS À L'ALTÉRITÉ DANS LES ESPACES RÉSIDENTIELS

### CHAPITRE 5 - S'APPROPRIER UN NOUVEL ESPACE RÉSIDENTIEL

---

Nous avons montré que par une intervention combinée sur l'offre de logements aidés et leur peuplement, les stratégies de mixité sociale parisienne et londonienne reconfigurent, de façon plus ou moins marquée, la composition sociale des espaces urbains à différentes échelles locales. Cette troisième partie analyse les effets de ces politiques sur les populations ciblées. Elle est centrée sur les deux quartiers parisiens, et ces cas centraux sont éclairés par les deux quartiers londoniens. Elle distingue et prend en compte deux échelles différentes : l'immeuble (et pour ceux qui comprennent plusieurs bâtiments, la cage d'escalier) et le quartier. Dans un cinquième chapitre, nous examinons les modalités d'appropriation symbolique et matérielle des enquêtés dans ces espaces dont le choix est marqué par la contrainte. Puis, dans un sixième chapitre, nous analysons les modalités de cohabitation à l'échelle de l'immeuble et la question de la socialisation des enfants dans le quartier, et plus particulièrement des choix scolaires. Nous mettons à jour le décalage entre les attendus politiques de ces stratégies et leurs effets sur la réalité sociale qui diffèrent, non seulement selon les contextes urbains mais aussi, selon les groupes sociaux mis en situation de co-présence.

L'installation dans un nouvel espace résidentiel exige une période d'adaptation durant laquelle les individus transforment symboliquement et matériellement un espace « étranger » pour en faire un lieu familier, un lieu « habité » (Ségaud, 2007). Ce processus d'appropriation s'opère différemment d'un individu à l'autre, et de façon plus ou moins aisée. Les caractéristiques sociales d'un individu, son parcours résidentiel et sa perception de ce parcours au regard de son histoire et de ses perspectives d'avenir sont autant de paramètres qui entrent en jeu dans la structuration du rapport au logement, à l'espace qui l'entourne, et à la ville. Pour appréhender la manière dont les enquêtés investissent leur nouveau lieu de vie,

nous nous référons à la notion de rapports résidentiels, définie par Jean-Yves Authier et Bernard Bensoussan dans l'ouvrage *Du domicile à la ville, vivre en quartier ancien* (2001) :

« Définie dans un sens large, la notion de rapports résidentiels renvoie aux formes d'appropriation et aux types de représentations du logement, mais aussi de l'immeuble, du quartier, de la ville, que les individus composant un ménage produisent à un moment donné de leur itinéraire. Ces rapports sont des constructions sociales déterminées par les autres types de rapports sociaux des individus, et par la configuration de leurs contextes d'habitat actuels. Ils sont également le produit de la succession des rapports résidentiels des individus et des ménages aux lieux antérieurement habités, et aussi de leurs projets résidentiels » (Authier et Bensoussan, 2001, p. 4).

L'approche des rapports résidentiels s'articule autour de trois domaines d'analyse abordés successivement dans cette dernière partie. Le premier domaine s'attache à analyser le rapport subjectif qu'ils entretiennent avec ces espaces de vie, ce que l'installation plus ou contrainte dans ces espaces représente pour eux au regard de leur histoire et de leur projet résidentiel. Le deuxième domaine traite des manières d'habiter, abordées uniquement à l'échelle du quartier, à travers les pratiques de cet espace au quotidien pour saisir dans quelle mesure il constitue un lieu d'inscription territoriale<sup>222</sup>. Le troisième domaine, traité dans le chapitre suivant, renvoie aux relations de voisinage entre les habitants des immeubles dans lesquels a été conduit notre travail empirique.

## **1. Appropriation symbolique du logement et parcours résidentiels**

L'étude des rapports résidentiels à l'échelle du logement consiste à saisir les modalités d'appropriation symbolique des habitants à ce nouvel espace de vie. Elles sont profondément liées aux autres lieux qu'ils ont antérieurement habités, notamment au précédent logement, à la représentation plus ou moins positive ou négative qu'ils en ont, aux conditions dans lesquelles s'est opérée la mobilité résidentielle, au degré de contrainte ressentie sur le choix résidentiel, et à la conception qu'ils se font de leur avenir. De cette analyse, nous dégageons deux principaux modes d'appropriation dont la structuration est fortement corrélée à la position sociale des individus dans l'espace social et intègre, dans certains cas, une lecture racialisée, valorisée ou dépréciée selon les individus.

---

<sup>222</sup> L'étude des pratiques des individus dans le quartier s'articule autour de deux types d'usages et du sens attribués à ces usages par les enquêtés : les usages des commerces de proximité mis en perspective à ceux des commerces hors du quartier, essentiellement abordés à travers les achats de biens de consommation courante ; et la localisation des activités sociales, culturelles et de loisirs dans et hors du quartier. Elle implique ainsi la question de la mobilité quotidienne des individus dans le quartier et plus largement, dans la ville.

## **1.1 Accès au logement aidé et perception du parcours résidentiel**

Notre analyse de la position subjective de ce logement dans le parcours résidentiel permet de distinguer deux catégories d'habitants. La première catégorie considère cette mobilité qu'elle soit active ou passive<sup>223</sup> (Bacqué et *al.*, 2010, Bacqué et *al.*, 2011), comme une régression dans son parcours résidentiel ; à l'inverse, la deuxième la perçoit comme une ascension ou tout au moins, une stagnation qui constitue une roue de secours face à une situation résidentielle incertaine.

### **1.1.1 Symbole d'une stagnation ou d'une ascension résidentielle**

#### **Une « chance »**

Le premier groupe d'individus qui perçoivent positivement leur installation dans ce logement rassemble plus de la moitié des enquêtés rencontrés dans les immeubles sociaux et intermédiaires parisiens, sans surreprésentation d'un quartier par rapport à l'autre. Il comprend une forte proportion de minorités visibles appartenant aux classes populaires qui considèrent cette mobilité active comme une ascension sociale dans un parcours résidentiel accidenté. L'accès à ce logement social permet effectivement à ces individus de s'extraire de conditions de logement difficiles (hôtels, hébergements d'urgence, logements dégradés et/ou en situation de suroccupation), reflets d'un parcours social en bas de l'échelle sociale marqué par une précarité socio-économique et, parfois, de discriminations raciales sur les marchés du travail et du logement. L'histoire de madame Tabo illustre un parcours couramment rencontré lors de notre enquête. Cette locataire guinéenne possédait un appartement insalubre à la Goutte d'Or dont elle a été expropriée par la mairie de Paris pour être relogée dans le parc social. Elle ne perçoit pas cette expropriation de façon négative, au contraire. Elle souligne l'incroyable amélioration des conditions de logement que lui a permis ce relogement et la tranquillité que lui confère le statut de locataire, moins contraignant que celui de propriétaire. Là où d'autres ménages percevraient ce changement de statut comme une forme de déclassement social, elle le considère dans une perspective uniquement matérielle et n'y voit que des avantages. Le logement chez un tiers ou à l'hôtel meublé

---

<sup>223</sup> La mobilité active renvoie à une mobilité résidentielle opérée par un changement de logement, alors que la mobilité passive est le produit d'un changement dans la situation résidentielle sans qu'il y ait eu un déménagement. Les opérations d'acquisition-conventionnement, par la mise en cohabitation de « nouveaux » et d'« anciens » locataires qui se différencient par leurs caractéristiques sociales, mettent en mouvement les mobilités actives et passives de ces locataires, et la perception qu'ils en ont au regard de leur appréciation de la nouvelle situation résidentielle (Bacqué et *al.*, 2010, Bacqué et *al.*, 2011).



représente également une expérience vécue par des ménages qui ne parviennent pas, ou mal, à se loger dans le parc locatif privé décent en raison de la faiblesse de leurs revenus et de leur vulnérabilité en tant que migrants (barrière de la langue, manque de garanties financières en France, etc.). Par exemple, monsieur Matip, locataire à Sérigné, a quitté, il y a quatre ans, le domicile parental au Cameroun pour s'installer en France. Il a vécu successivement en colocation avec d'autres camerounais en Seine-Saint-Denis, seul dans un foyer de jeunes travailleurs dans le 14<sup>e</sup> arrondissement, puis chez un ami à Saint-Ouen. Étant agent de la Ville de Paris, il s'est ensuite adressé au service logement de la municipalité qui l'a logé provisoirement dans un meublé loué, puis lui a attribué quelques semaines plus tard ce logement. Autre exemple représentatif, celui de monsieur Fati, locataire algérien à la Villaudrie, qui a vécu également pendant trois ans avec son épouse et leur enfant dans un immeuble de l'association Habitat et Humanisme. Ce couple sans emploi avait quitté le domicile parental dans le but de construire une famille. Il souhaitait se loger dans le parc locatif privé, mais n'y parvenant pas, il s'est alors tourné vers le secteur associatif. Pendant ces trois années, le couple a dû cohabiter avec des ménages pauvres confrontés à de graves problèmes de santé (toxicomanes atteints du VIH). Monsieur Fati en garde un souvenir pénible et se dit « *chanceux* » de bénéficier aujourd'hui d'un logement social qui leur apporte une stabilité résidentielle : « *On connaît la galère et tout ça, c'est pour ça que je connais la valeur de cet appartement. Je connais la valeur de savoir où je suis, où j'habite pour longtemps* ». Ces ménages dont la situation résidentielle se caractérisait par une forte précarité, formulent des attentes et des exigences faibles quant au contexte de logement : habiter un logement décent et adapté à leur situation familiale représente en soi une véritable ascension dans le parcours résidentiel : « *On aurait tout pris, même quinze mètres carré, on voulait juste avoir un logement, on avait une situation difficile, alors on est très content* » (Monsieur Kineswaran). L'entrée dans ce logement social leur offre non seulement l'opportunité de s'investir véritablement dans un lieu de vie décent, mais aussi un moyen de stabiliser une situation résidentielle, jusqu'alors incertaine.

Parfois, cette stabilisation résidentielle s'accompagne d'une stabilisation professionnelle. Dans ce cas, l'installation dans le logement représente, d'une part, une véritable amélioration des conditions de logement et d'autre part, l'opportunité d'accéder à un nouvel emploi ou une formation professionnelle. Ainsi, madame Saïd, ancienne nourrice dans le secteur libéral, est devenue assistante maternelle affiliée à la mairie de Paris grâce à l'obtention d'un logement social. Cette ancienne professeure de mathématiques en Algérie qui

n'avait pas pu obtenir un poste dans l'éducation nationale française, s'était alors dirigée vers la garde d'enfants dans le secteur privé, son logement trop étroit et dégradé ne répondant pas aux normes exigées pour exercer dans le secteur public. Madame Saïd perçoit donc très positivement sa mobilité résidentielle active puisqu'elle constitue (objectivement et subjectivement) une ascension résidentielle, élargissant son champ des possibles dont elle s'est saisie pour engager un projet professionnel<sup>224</sup>. Si l'attribution du logement social ne s'est pas toujours accompagnée d'une transformation de leur situation socio-économique, elle permet à ces individus et leur famille, dont le choix résidentiel est extrêmement limité dans le parc privé, de se loger dans de bonnes conditions, à un loyer adapté à leurs ressources. Ils s'estiment ainsi « *chanceux* » d'avoir opérés cette mobilité résidentielle tant espérée.

### **Une « roue de secours »**

L'accès à ce logement aidé est également considéré par plusieurs locataires de classes moyennes comme une étape positive dans leur trajectoire résidentielle. Cette mobilité active correspond, bien souvent, à une mise en adéquation de leur cadre de vie avec la réalisation du projet familial sans avoir à quitter Paris et, parfois même, le quartier auquel ils sont très attachés. Ces familles vivaient en majorité dans le parc privé dans un logement au niveau de confort satisfaisant, mais dont la surface était trop réduite pour permettre l'agrandissement du ménage dans des conditions jugées acceptables. Face à la montée des prix de l'immobilier en location et en accession, ces familles se sont tournées vers l'offre locative publique : l'accès à ce logement est donc le résultat d'un choix relativement contraint. Pour autant, elles le considèrent plus comme une opportunité de mieux se loger dans Paris, et ne se sentent pas captives de cette situation résidentielle. C'est le cas de monsieur Kermarrec et sa compagne qui habitaient, depuis plusieurs années, dans un deux-pièces du quartier des Abbesses (18<sup>e</sup> arrondissement). Ce logement apprécié étant devenu trop étroit à la naissance de leur premier enfant, ils ont cherché à acquérir un bien dans le même arrondissement. Une opportunité s'est présentée rue des Poissonniers, mais le projet n'a finalement pas abouti. Ils ont alors accepté une proposition de logement de la mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement et se sont installés à proximité du logement convoité, dans le site Inkerman. Précisons que ce jeune couple

---

<sup>224</sup> Le parcours de madame Saïd est loin d'être un cas particulier. Dans les différents sites parisiens enquêtés, nous avons rencontré plusieurs habitantes (notamment mesdames Ndour à la Goutte d'Or et Douadi à Sérigné) qui ont profité de l'accès à un logement plus grand et conforme aux normes définies par la mairie de Paris pour entreprendre une formation d'assistante maternelle. On note alors à la construction de carrières de rattrapage, ces femmes ayant un niveau d'instruction de qualification plus élevé, acquis dans leur pays d'origine, qu'elles n'ont pas pu valoriser en France. Certaines ont été par exemple institutrices ou professeures dans le secondaire.

correspond au profil type de l' « acteur clé de la ville ». Monsieur Kermarrec est éducateur spécialisé dans une association de l'arrondissement et son épouse, institutrice dans une école primaire publique de Saint-Ouen, deux profils recherchés par les acteurs publics locaux dans le cadre du « tiers mixité ». Étant au début de leur parcours résidentiel, l'échec du projet d'acquisition n'a pas généré un sentiment d'amertume et de captivité ; ils projettent de tenter d'accéder à la propriété dans un futur non défini. En attendant, ils se disent satisfaits de bénéficier de ce logement. Non seulement, il leur permet de rester dans Paris intra-muros, et on peut penser que ce fait est tout aussi important du point de vue du statut social que le fait d'être propriétaires, mais il est, de surcroît, situé dans le nord-est parisien, secteur qu'ils ne souhaitaient pas quitter.

La mobilité résidentielle active peut aussi être liée, pour les couples plus avancés dans leur parcours résidentiel, à une recomposition familiale. C'est le cas de madame et monsieur Rochelle, tous deux psychologues dans l'éducation nationale qui habitent le site Inkerman. Ils vivaient auparavant dans des logements distincts, chacun avec ses enfants issus d'une précédente union. Le désir de s'installer ensemble les a amenés à quitter des logements et des quartiers qu'ils appréciaient, mais le regard qu'ils portent *a posteriori* sur le choix est positif : « *L'appartement, c'est super. Là, on l'aime beaucoup, et de plus en plus, je ne me vois pas vivre ailleurs* » (monsieur Rochelle). Leur hantise était d'être contraints à vivre à nouveau dans les quartiers d'habitat social de la Seine-Saint-Denis où ils ont chacun habité de leur côté auparavant. Ils ont construits, de cette période de leur histoire résidentielle, une perception particulièrement négative. Être dans un quartier parisien, même populaire, leur paraît de ce fait constituer une aubaine. Dans les deux quartiers parisiens, l'accès à un logement aidé s'inscrit, pour les familles de classes moyennes, dans le prolongement d'un parcours résidentiel relativement linéaire, beaucoup moins marqué par l'instabilité et la précarité que celui des minorités visibles appartenant aux classes populaires. Cependant, beaucoup d'entre elles déclarent qu'elles auraient été contraintes soit à quitter leur quartier, et peut-être même Paris, pour retrouver le même niveau de confort, soit d'accepter de vivre dans de moins bonnes conditions dans le parc locatif privé. Dans les deux cas, cela aurait représenté, à leurs yeux, une régression dans leur parcours résidentiel.

Parfois, la mobilité active est la résultante d'une rupture dans le parcours résidentiel. Ce sont alors des locataires plus âgés et plus avancés dans leur parcours qui ont été contraints de quitter leur logement à cause de troubles de voisinage devenus insupportables pour eux, ou

après une rupture de bail par le propriétaire et une impossibilité de se reloger dans le parc privé avec les mêmes conditions de confort. Monsieur Nadhi, tunisien d'une quarantaine d'années, a été confronté à ce dernier cas de figure. Il a vécu pendant plus de vingt ans avec son épouse et ses trois enfants dans un appartement haussmannien, situé dans la très chic rue du Faubourg Saint-Honoré (8<sup>e</sup> arrondissement). Il était très attaché à ces lieux qui représentaient pour lui le symbole de sa réussite sociale en France. Lorsque le propriétaire a voulu vendre son bien, n'étant pas en mesure de l'acquérir, monsieur Nadhi a dû chercher un nouveau logement. Seulement, il ne voulait surtout pas quitter le quartier. Il s'est alors tourné vers le parc social et s'estime très « *heureux* » d'habiter cet appartement dont l'architecture haussmannienne représente le mode de vie bourgeois français. L'accès à un logement aidé constitue, pour ces locataires, une étape positive dans leur parcours résidentiel car il les « sauve » d'un déclassement résidentiel. Tout en répondant à leurs aspirations résidentielles, il leur fournit une protection sociale.

Dans le site de la Villaudrie, la stratégie de mixité sociale implique la cohabitation d'« anciens » locataires (dont le loyer est au niveau du marché) avec les « nouveaux » locataires (issus du fichier des candidats au parc social). Si la plupart des « anciens » perçoivent l'achat de l'immeuble par le bailleur social et la cohabitation qu'il implique comme une forme de déclassement, certains d'entre eux estiment cependant tirer avantage de cette acquisition. Monsieur Cotteret, cadre supérieur retraité et monsieur Soupault, jeune étudiant de milieu populaire, ont tous deux aménagé dans leur appartement de la Villaudrie avant l'achat du site par Paris Habitat. Monsieur Soupault l'habite depuis neuf ans avec sa mère et son frère. Lors du changement de propriétaire, ils envisageaient de le quitter. La séparation de ses parents, qui s'est accompagnée de la vente de leur restaurant et de la perte de l'emploi de sa mère, ne leur permettait plus de s'acquitter du loyer fixé par l'ancien propriétaire. Dans ce contexte, l'achat de l'immeuble a été une aubaine, l'étude de leur dossier par le bailleur ayant abouti à une baisse conséquente de leur loyer (quasiment divisé par deux) et à leur inscription dans le système du parc social. L'avenir résidentiel de sa mère est donc assuré par la protection qu'offre le bail social. Le changement de statut est alors perçu comme « *bénéfique* » par ce jeune homme et sa famille, il offre à la fois un filet protecteur et une amélioration du niveau de vie. Monsieur Cotteret, résidant de l'immeuble depuis plus de trente ans, ne connaît pas de problèmes financiers, sa retraite lui permet de vivre confortablement tout en s'acquittant d'un loyer mensuel dépassant largement les 2 000 euros. L'achat de l'immeuble par le bailleur social n'a en rien changé sa situation personnelle,

il s'acquitte toujours du même loyer. Néanmoins, il voit en cet achat une sécurité pour son avenir résidentiel qu'il percevait, jusqu'ici, relativement instable. À plusieurs reprises, il a craint de devoir déménager, l'immeuble ayant été acquis et vendu à de nombreuses reprises par des assurances et banques à des fins spéculatives. Il souligne que, quelques mois avant l'achat par Paris Habitat, une rumeur sur une éventuelle vente à la découpe de l'immeuble avait semé la panique parmi les locataires. De plus, en conséquence de ces changements réguliers de propriétaires, l'immeuble n'a pas été bien entretenu, il remarque que l'achat par le bailleur a permis de réhabiliter les parties communes. Ces deux avantages compensent le sentiment de déclassement que peut générer la cohabitation subie des locataires du parc social et la gestion par un bailleur social, et plus particulièrement Paris Habitat<sup>225</sup>. Néanmoins, l'étiquette « Hlm » reste particulièrement dévalorisante pour de nombreux « anciens » locataires résidant dans cet immeuble, comme c'est d'ailleurs aussi le cas dans d'autres immeubles acquis-conventionnés des beaux quartiers (Launay, 2006 ; Bacqué et *al.*, 2010, Bacqué et *al.* 2011).

### **1.1.2 Perception négative du logement : ruptures et sentiment de déclassement**

La deuxième catégorie d'habitants se singularise par sa perception négative de l'installation dans ce logement. Reflet d'une régression objective dans le parcours résidentiel et/ou sentiment d'un déclassement social, elle est liée pour beaucoup d'entre eux à une rupture dans le parcours social ou résidentiel, et ne rencontre pas leurs aspirations résidentielles, ce qui provoque chez eux le sentiment d'être « bloqués » dans leur situation actuelle.

#### **Une rupture du parcours résidentiel et/ou social**

La construction d'une perception négative de l'arrivée dans ce logement peut prendre appui sur trois types de rupture (résidentielle, professionnelle et personnelle) qui ont conduit ces ménages à quitter leur ancien domicile pour vivre dans ce logement aidé. Ce n'est pas la rupture en soi qui est la source d'une telle perception, mais c'est à la fois le caractère contraint de la mobilité et une inadéquation de l'actuel logement à leurs aspirations résidentielles.

---

<sup>225</sup> Nous l'avons déjà souligné, ce bailleur social souffre d'une image particulièrement négative dans les représentations collectives, souvent associée à celle du ghetto. C'est d'ailleurs dans une démarche de revalorisation que sont réalisés des programmes de logements signés par des architectes reconnus.

Le premier type de rupture observé est d'ordre résidentiel. Le contexte dans lequel s'est opéré le changement de résidence a parfois été très difficile. L'exemple de monsieur Mbaye a un caractère exceptionnel mais illustre bien le processus de production de cette perception négative. Ce jeune homme, aîné d'une famille nombreuse africaine, a accédé à un logement social dans le cadre d'une procédure d'urgence à la suite de l'incendie, en août 2005, de l'immeuble du boulevard Vincent Auriol (13<sup>e</sup> arrondissement). La mairie de Paris a alors proposé à cette famille un cinq-pièces haussmannien situé dans le 8<sup>e</sup> arrondissement. Elle a d'abord refusé la proposition, mais le bailleur a insisté : « *Quand on nous a relogé, on n'a pas eu le choix, c'était ça ou rien* » (monsieur Mbaye). Le jeune homme se dit profondément traumatisé par l'incendie et par le caractère contraint du relogement dans un appartement qu'il juge trop ancien, inadapté au mode de vie de sa famille et situé dans un quartier bourgeois dont il n'apprécie pas l'ambiance.

Le deuxième type de rupture est directement lié à des difficultés dans la vie professionnelle du ménage qui le contraint à déménager pour un logement au loyer plus adapté à son niveau de ressources. Le logement que madame Desage, infirmière à la retraite, louait dans le 18<sup>e</sup> arrondissement a été mis en vente à un moment où l'activité du cabinet d'expertise de son mari a commencé à décliner. N'étant pas en mesure de l'acquérir, le couple a dû le quitter pour ne pas être expulsé, et demander un logement aidé. D'après elle, ils se sentent tous deux contraints d'accepter la proposition de Paris Habitat, faute de solutions alternatives : « *On nous a dit : « Vous visitez, c'est à prendre ou à laisser. Ça vous plait, vous prenez, ça ne vous plait pas, vous êtes rayés de la liste (...) On l'a pris parce que c'était ça ou devenir SDF comme on dit* ». Dans ce contexte, cette habitante vit sa mobilité résidentielle comme une assignation et un déclassement du fait qu'elle n'ait pas pu rester dans le logement qu'elle appréciait, qu'elle habite aujourd'hui dans un quartier qu'elle considère être un « *ghetto* » dans lequel ses anciennes fréquentations ne souhaitent pas pénétrer, nous y reviendrons. Comme dans le cas précédent, le relogement est vécu sous un mode très contraint, ce qui soulève la question des attributions subies, du « non-choix » qui marque profondément les manières d'habiter.

Le troisième type de rupture est d'ordre personnel. Le logement aidé accueille des personnes qui ont connu des bouleversements brutaux dans leur vie privée, comme une séparation ou de graves problèmes de santé. Quelle que soit la nature de ces « accidents de la

vie », ils ont provoqué un déménagement mal vécu<sup>226</sup>. L'accès à un logement social représente à la fois un filet de sécurité et une conséquence de changement de vie brutal. La trajectoire de madame Ribochon illustre bien ce cas de figure. Cette locataire d'Inkerman a eu un accident cérébral qui l'a partiellement handicapée. Le logement dont elle était propriétaire n'étant pas adaptable à son handicap, elle s'est résolue à le vendre et a emménagé dans cet immeuble intermédiaire. Dès son arrivée, elle dit mal vivre cette mobilité contrainte et ce sentiment se renforce au fil du temps en raison de l'inadaptation partielle de ce logement à son handicap<sup>227</sup>.

### **Un environnement social déclassant**

D'autres habitants, appartenant aux classes moyennes majoritairement « blanches »<sup>228</sup>, n'ont pas connu de rupture dans leur parcours résidentiel et social. L'accès au logement aidé accompagne au contraire une évolution positive dans leur vie professionnelle ou personnelle et devait, à leurs yeux, leur permettre d'améliorer leurs conditions de vie et s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant. Cependant, la perception qu'ils construisent de l'installation dans ce logement, au départ positive, évolue dès les premiers temps suivant leur aménagement pour devenir mitigée, voire très négative, au point de vouloir le quitter.

Dans le 8<sup>e</sup> arrondissement, le décalage entre les attentes sur le profil social et « racial » du voisinage et sa composition réelle, bien plus diversifiée que celle espérée, crée une déconvenue chez certains habitants qui est la source de la perception négative de leur situation résidentielle actuelle. Lorsqu'on a proposé à madame Lefort ce quatre-pièces haussmannien du 8<sup>e</sup> arrondissement, elle était satisfaite. Pour elle, l'installation dans un logement obtenu grâce à son employeur, lui permettait de bénéficier d'un logement plus grand dans les

---

<sup>226</sup> Plusieurs locataires rencontrés ont été contraints d'accepter de vivre dans le parc social à la suite d'accidents ou des problèmes de santé qui ont profondément altéré leur mobilité motrice.

<sup>227</sup> Parmi les habitants confrontés à cette situation, seul monsieur Anton fait figure d'exception. Il a lui aussi accédé à un logement social dans le site Sérigné après avoir été victime d'un accident du travail qui l'a partiellement handicapé. Cependant, son handicap physique ne le contraint pas à utiliser un fauteuil, il n'a donc pas eu besoin d'adapter son logement. Ce monsieur relativise son accident et semble s'être bien adapté à sa nouvelle vie. Il se considère « *chanceux* » d'avoir un deux-pièces dans le secteur public, lui qui a vécu trente ans dans une chambre de bonne près des Champs-Élysées, et surtout, de pouvoir continuer à vivre dans ce quartier. Pour les autres, tous locataires dans les sites de la Goutte d'Or, leur perte partielle de mobilité les a contraint à quitter brusquement un logement non adaptable dont ils étaient, pour certains, propriétaires, pour s'installer dans un logement social peu adapté à leur handicap moteur, dans un quartier dont la forte présence dans l'espace public des classes populaires et surtout, de populations « noires » leur déplaît. Ce logement qu'ils ne peuvent quitter constitue « *une prison* » pour reprendre les termes de monsieur Michel.

<sup>228</sup> Seuls monsieur et madame Abdelkassem ne peuvent être classés dans la catégorie « blanc », mais plutôt dans la catégorie « arabe » pour monsieur Abdelkassem et dans la catégorie « noire » pour son épouse dont elle nous a dit avoir des « *origines africaines* ».

quartiers Ouest de Paris, quartiers qu'elle affectionne. Cette cadre de la région Île-de-France vivait avec son époux et ses deux enfants dans un logement PLI des Hauts-de-Seine qu'elle appréciait, mais l'arrivée de son troisième enfant l'a incité à formuler une demande de mutation. En acceptant la proposition, elle s'attendait à voisiner avec des habitants socialement proches, voire appartenant à des groupes supérieurs à elle. Seulement, son nouveau logement intermédiaire n'étant pas conventionné PLI mais PLS, elle cohabite, à l'échelle de la cage d'escalier, avec des groupes sociaux moins bien situés qu'elle dans la hiérarchie sociale, et avec des groupes « raciaux » qu'elle infériorise. L'étiquette « Hlm » et l'hétérogénéité qu'implique ce type de conventionnement constituent, pour cette personne, le symbole d'un déclassement social, son lieu de vie ne lui permettant plus de se distinguer socialement des ménages qu'elle infériorise. Cette recherche de distinction sociale, en imitation aux styles de vie bourgeois, caractérise l'habitus de la petite bourgeoisie, telle que l'entend Pierre Bourdieu dans la *Distinction sociale* (1979). Cette habitante, qui peut être considérée comme un « acteur clé de la ville », semble plus portée par une logique de distinction que par une logique de rapprochement avec les classes populaires et des « populations issues de l'immigration », mettant ainsi à mal les attendus de la stratégie de mixité sociale parisienne. Ce même type de processus de dévalorisation produit par l'étiquette « Hlm » a été identifié chez les « anciens » habitants de l'immeuble<sup>229</sup> et dans d'autres immeubles acquis et conventionnés dans le 16<sup>e</sup> arrondissement (Launay, 2006), et dans les 9<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements (Bacqué et *al.*, 2010). Elle regrette aujourd'hui son choix et souhaite déménager dès qu'elle en aura la possibilité : « *Je serai plus vigilante la prochaine fois, j'ai choisi trop vite cet appartement* ».

À la Goutte d'Or, plusieurs ménages<sup>230</sup> voyaient aussi dans l'obtention de ce logement intermédiaire une opportunité de vivre dans un appartement plus grand et plus proche de leur travail. Cependant, l'environnement urbain marqué par son caractère populaire et la forte présence de populations noires détériore, selon eux, leurs conditions de vie dans le quartier et dans le logement. Ils se sentent captifs de cette situation, car ils ont conscience de ne pas pouvoir bénéficier de telles conditions de logement dans le secteur privé mais ils ne supportent pas l'environnement social du quartier. Comme l'explique madame Guillou : « *On ne peut pas obliger des gens à supporter tout. Tout ceux qui ont pu, soit avoir un autre*

---

<sup>229</sup> Nous aborderons ce point plus en détail dans le chapitre 6, sous-partie 2.1.1 Tensions et conflits de voisinage, p. 385.

<sup>230</sup> Il s'agit en particulier de madame Féraut, madame Monnier, madame Guillou, monsieur et madame Rousselin et madame et monsieur Abdelkassem.



*appartement, soit acheter, sont partis d'ici. Donc, on est des pauvres rescapés qui ont pu rester. C'est dommage mais moi, je le vis comme ça* ». Ce sentiment de blocage résidentiel ternit l'image valorisée qu'ils avaient construite, dans les premiers temps, de l'accès à ce logement. Certains essaient tant bien que mal de relativiser, d'autres ne supportent plus d'y vivre, allant jusqu'à le qualifier de « *prison* »<sup>231</sup>. Pour ces locataires, l'obtention de ce logement constitue objectivement une ascension résidentielle, si on s'en tient à des critères tels que la taille du logement, son niveau de confort et de loyer. Pourtant, elle n'est pas perçue en tant que telle en raison de la dépréciation symbolique que revêt pour eux la proximité spatiale avec des classes populaires et des minorités visibles.

## **1.2 Loger ou habiter son logement : la construction du « chez soi »**

Le processus d'appropriation est au centre du rapport de l'individu avec le cadre bâti qui lui permet d'en faire un « chez soi », un lieu privilégié de l'intimité. Ce processus s'opère par différents mécanismes qui transforment un espace en un lieu acculturé où l'individu peut prolonger son histoire. Il implique une délimitation des frontières entre l'intérieur et l'extérieur, entre l'espace privé et l'espace public. Ces frontières invisibles ne sont pas figées, elles sont sans cesse redéfinies en fonction des contextes dans lesquels se situe l'individu. S'approprier un habitat ne revient donc pas seulement à « loger », mais à « habiter » (Bassand, 1997). L'individu n'est pas simplement « placé » dans un espace, mais il en fait une partie constitutive de sa personne pour pouvoir y prolonger son histoire personnelle. Le processus de construction du « chez soi » n'est pas indépendant du regard que porte l'individu sur l'arrivée dans ce nouveau logement. En effet, les individus qui en ont une représentation positive s'approprient avec une plus aisance le logement et à l'inverse, ceux qui en ont une représentation plutôt négative, connaissent une plus grande difficulté à l'habiter, à en faire un « chez soi ».

### **1.2.1 Un espace « habité »**

Selon la signification plus ou moins positive que les locataires ont de leur installation dans ce logement aidé, ils l'investissent symboliquement jusqu'à en faire un « chez soi ». On

---

<sup>231</sup> Madame Féraut et monsieur Paggini tentent de relativiser leur situation en valorisant les atouts du logement. À l'inverse, madame Guillou, monsieur et madame Rousselin et Abdelkassem ne parviennent plus à se couper du mal être qu'ils ressentent dans le quartier une fois passés la porte de leur logement.

constate que l'attachement à ce logement est d'autant plus fort pour les classes populaires que leur parcours résidentiel est marqué par la précarité et l'instabilité.

### **Un véritable « chez soi » protecteur**

Les locataires qui perçoivent positivement leur mobilité résidentielle, déclarent se sentir bien dans leur logement, être « chez eux ». C'est le cas des ménages de classes populaires qui se disent profondément attachés à ce lieu dans lequel ils peuvent (enfin) vivre convenablement et construire une vie familiale dans un lieu sain et confortable. Ils se sont aisément appropriés le logement en y déposant simplement « *leurs bagages* » (madame Tabo). C'est ce que souligne madame Tabo dont l'appartement haussmannien du site la Villaudrie a été réhabilité avant sa location. Elle apprécie d'autant plus la propreté et la qualité de son appartement qu'elle vivait avant dans un logement insalubre à la Goutte d'Or. Contrairement à ce précédent logement, elle se sent « *bien ici* », elle peut entretenir aisément son intérieur et ne craint plus de tomber malade à cause de l'insalubrité de son logement : « *Les murs, quand il y a des choses dessus, je nettoie et ça s'enlève bien donc c'est bien. L'immeuble, il est bien, c'est pas sale* ». Elle projette de vivre encore quelques années dans ce logement, à moins qu'on ne lui propose un trois-pièces dans le même type de quartier.

Madame Kunda, pour qui l'attribution de ce logement représente un « *vœux exaucé* », partage ce sentiment d'être chez elle et est fière de montrer son logement aux membres de sa famille et à ses amis : « *ils disent que c'est joli. C'est très beau. J'ai de la chance* ». Par contre, depuis son aménagement à Brodet, elle souhaite préserver son « cocon » en limitant les visites jugées trop fréquentes, selon elle, de son entourage. La mise en place de cette protection contre ce qu'elle estime être des intrusions lorsque ces visites ne sont pas planifiées, a émergé avec l'installation dans ce logement. Mais maintenant qu'elle se sent « *chez elle* », elle établit de nouvelles règles. Sa volonté de s'intégrer passe par une stratégie d'imitation de ce qu'elle pense être « *le* » mode de vie français :

*(Les Français), ils savent qu'on téléphone avant de visiter et nous, les Africains ou les Arabes, on ne pense pas à prévenir avant de visiter, on vient directement sonner. Mais moi, j'aime pas comme ça. Je veux qu'on appelle un peu comme les Français, je ne veux pas que les gens viennent comme ça tout le temps, de temps en temps, c'est tout. Ici, c'est chez moi. Les « noirs », ils disent, on ne fait pas pareil, il ne faut pas faire comme les blancs, mais moi je préfère comme le blanc parce qu'ici, c'est pas comme chez nous. Il y a beaucoup de chose qui est différent. Chez nous, tout le monde est dans le même logement. En Afrique, dans le couloir là, c'est une seule famille qui est là, on n'a pas une chambre séparée pour les enfants »*  
madame Kunda.

Elle pense ainsi que ses deux enfants s'intégreront plus facilement à la société française en habitant un immeuble dont le peuplement se caractérise par une diversité raciale :

*« Je veux qu'ils comprennent tous les deux parce que ici, on est en France, et on n'est pas chez nous, voilà. Chez nous aussi, il doit connaître des choses parce que même si il ne vit pas là-bas, il est bien élevé (...) Et ici, il sait comment il faut être poli, comment il s'intègre, comment il faut être ici »* madame Kunda.

Sa terrasse étant orientée vers le jardin contemplatif du site Inkerman, elle prend bien soin de leur apprendre à ne pas dépasser la limite entre sa terrasse et le jardin afin de ne pas subir les reproches de ses voisins et de montrer à ceux-ci que ses enfants sont *« eux aussi bien élevés »*.

A la Goutte d'Or, l'animation des rues adjacentes aux deux sites crée du bruit qui est différemment ressenti par les habitants. La perception qu'ils ont de leur installation joue sur le traitement de ces bruits et leur niveau d'interférence dans le processus d'appropriation du logement. Ils ne semblent pas perturber la constitution d'un « chez soi » protecteur des locataires qui ont une représentation positive de leur installation. Par exemple, monsieur Awadi qui considère ce logement comme le premier véritable espace de vie de la famille, l'apprécie énormément. Pour lui, il représente le refuge de la famille qui la protège des bruits de la rue, très animée en soirée et en fin de semaine : *« Dans le logement, c'est la paix »*. Pourtant, une partie de ses fenêtres sont orientées sur la rue, mais son sentiment de bien-être dans le contexte d'habitat actuel est tel qu'il parvient à faire abstraction d'un bruit considéré par d'autres comme des « nuisances ».

### **« Un chez soi » apprécié**

Les locataires de classes moyennes, pour lesquels l'accès à cet appartement s'inscrit dans un projet de construction ou d'agrandissement de la famille, relativisent également les « nuisances » des rues animées de la Goutte d'Or, et compensent ce qui est présenté comme le défaut majeur du logement par l'évocation de ses qualités. Madame Prignal, avocate qui louait un logement plus petit vers la mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement, se sent complètement chez elle dans ce quatre-pièces. Elle précise que sa chambre, orientée sur la rue, est continuellement exposée au bruit, mais relativise la gêne en insistant sur la vue, le calme et la lumière que lui offrent les grandes fenêtres du séjour. Monsieur Rochelle atténue également les bruits de la rue qui troublent parfois le sommeil du couple en valorisant la vue sur le jardin contemplatif qui offre un « havre de paix » dans un quartier très animé :

*« Les chambres sont sur la rue. Ça nous posait problème au début, oui mais après, on s'est habitué, oui. Il n'y a pas de soucis. Bon on est quand même au 4<sup>e</sup> donc ça... Et puis le salon, on est sur le jardin. C'est super. Ça nous fait quand même un endroit au calme. Ça nous coupe du bruit, c'est-à-dire que quand on est à l'intérieur, on est au calme »* monsieur Rochelle.

Madame Brunois et madame Maugé n'ont pas de fenêtres sur le jardin, pour autant les bruits de la rue ne les empêchent pas de se sentir à leur aise. Quand madame Brunois compare ce logement à son précédent, elle n'a aucune hésitation quant à sa préférence. Elle se sent beaucoup mieux dans celui-ci et n'espérait pas avoir un logement de cette qualité :

*« Le salon, il est énorme, on a en tout 90m<sup>2</sup>, on a un beau parquet et on a une double exposition, c'est clair, c'est très propre, non, c'est sympa, il est chouette. On s'y sent bien (...) Le seul problème, c'est qu'on est sur la rue. On serait plus dans le calme, on serait mieux. Mais bon, on est quand même dans Paris donc... »* Madame Brunois.

Pour ces ménages, les prestations qu'offre le logement aidé sont bien au dessus de leurs espérances et de ce fait, ils n'ont pas l'impression d'être dans du logement social. Ils se disent conscients de vivre dans un logement au niveau de loyer moins élevé que celui du marché et dans un immeuble bien entretenu. Comme le souligne monsieur Kermarrec, locataire du site Inkerman, *« on vit dans de très bonnes conditions donc non, on est loin de l'image dévalorisante du logement social »*. Satisfaits de cette mobilité résidentielle et des avantages qui l'ont accompagnée, ces ménages « habitent » véritablement leur lieu de vie et projettent d'y inscrire leur histoire un certain nombre d'années. Seul un changement de vie personnelle qui rendrait ce logement inadapté à leur situation socio-économique et familiale, ou une opportunité d'accéder à la propriété les inciterait à le quitter.

### **1.2.2 Loger en attendant...**

Comme l'indique Michel Pinçon (1978), l'arrivée dans un nouveau lieu de vie représente une nouvelle conjoncture, une nouvelle condition de la pratique qui peut être en concordance avec les systèmes de dispositions des individus. Dans ce cas, l'adaptation au nouveau cadre de vie ne demande pas une restructuration de l'habitus et des pratiques résidentielles qui y sont liées. C'est ainsi avec aisance que les habitants cités précédemment se sont appropriés leur logement. Elle peut, à l'inverse, se trouver en discordance ce qui nécessite alors une « restructuration totale de l'ensemble des pratiques liées au lieu de résidence » (Pinçon, 1978, p. 38). Parfois cette restructuration s'opère difficilement et l'individu ne parvient pas à investir ce nouvel espace. Deux différents éléments représentent des obstacles au processus d'appropriation des individus : l'inadéquation du nouveau

logement aux dispositions sociales, l'inscription encore forte des individus au logement précédent tant regretté, et, dans le contexte de la Goutte d'Or, l'incapacité à construire une frontière étanche entre le logement et un environnement extérieur déprécié.

### **Une inadéquation de l'espace**

C'est en effet la discordance entre l'habitus et les pratiques résidentielles de monsieur Mbaye et l'architecture haussmannienne de son logement qui bloque, chez ce locataire, le processus de constitution du « chez soi ». Monsieur Mbaye nous explique qu'il ne voulait pas vivre dans ce logement haussmannien du 8<sup>e</sup> arrondissement pour des raisons, selon lui, « pratiques », liées à son architecture, pourtant valorisée sur le marché. La cuisine n'est pas équipée en mobilier et comprend des plaques électriques ce qui est, selon lui, inadéquat pour préparer les repas de cette grande famille (initialement, ils sont cinq dans le logement, mais y vivent à huit personnes). Ce type de logement ne possédant pas de plafonniers, ils utilisent des lampes halogènes, bien plus gourmandes en consommation électrique. Il considère également les plafonds hauts comme une contrainte supplémentaire, les pièces étant plus difficiles et plus coûteuses à chauffer en hiver. Enfin, malgré le lino recouvrant le parquet, les pas des jeunes frères et sœurs génèrent encore un bruit dont se plaignent régulièrement leurs voisins. Ils ne se sentent donc pas à leur aise dans ce logement et attendent impatiemment une proposition de relogement. Ils espèrent accéder à un logement plus fonctionnel, plus adapté à leurs besoins mais aussi à leurs goûts.

Dans le site Brodet, c'est au contraire l'architecture « standard » de son logement qui ne permet pas à monsieur Abdelkassem de se l'approprier pleinement. Ce conseiller principal d'éducation, logé par le biais du 1% patronal, déclare ne « pas avoir été emballé tout de suite » par l'architecture de l'appartement et de l'immeuble qu'il trouve trop « classique ». Son épouse et lui préféreraient leur précédent appartement de Saint-Cloud, à l'architecture moderne et plus soignée :

*« On aurait espéré quelque chose de plus moderne, par exemple une cuisine américaine, on trouve que c'est trop classique. C'est trop fermé en fait. Je pense qu'ils auraient pu innover un peu, par exemple, en enlevant cette cloison là, en aérant davantage. On a l'impression qu'ils ont fait quelque chose d'économique en fait »* monsieur Abdelkassem.

Ils soulignent également la pauvreté des finitions qui participe, avec le caractère classique de son architecture, à donner à ce logement un aspect économique. Comme l'indique son épouse sur un ton péjoratif : « ça fait très logement social ». Ne parvenant pas à s'approprier

complètement ce logement, et mécontents de cette étiquette sociale qui se reflète dans la qualité du cadre bâti, ils souhaitent déjà partir, un an seulement après leur aménagement.

À cette architecture « standard » dépréciée des classes moyennes s'ajoutent les nombreuses malfaçons observées dans ce site (problèmes importants de plomberie) qui les empêchent de s'y sentir à leur aise, de s'y investir pleinement, et renforcent ainsi leur sentiment de malaise : « *Il n'y a rien qui est fait dans les normes dans ce logement donc ça fait beaucoup de choses* » (madame Rousselin). Cette situation devient d'autant plus insupportable que le bailleur social tarde à proposer une véritable solution à ces problèmes. Madame et monsieur Rousselin interprètent l'inefficacité du bailleur comme une marque de mépris à l'égard des locataires du social qu'ils sont devenus en entrant dans ce logement, et le vivent très mal. Selon madame Rousselin, les salariés de Paris Habitat « *s'en fichent parce que ça fait partie des logements sociaux les plus bas. Ce sont des gens pauvres, donc on s'en fiche (...) on serait dans du logement intermédiaire comme de l'autre côté, je pense que la relation serait différente* ». Son époux déclare, en évoquant le ton de son interlocutrice principale de Paris Habitat, qu'« *elle n'a que du mépris dans la voix. Ils se disent qu'on est bas de gamme aussi donc...* » Puis, il nous avoue se sentir très mal face à cette situation : « *je me sens proche de l'enfer* ». Madame Rousselin ressent le même malaise :

*« On ne le vit pas notre appart, on le subit. C'est la première fois et c'est dur. Pourtant, on a eu des logements qui n'étaient pas évidents, on a eu des appartements avec des problèmes d'humidité, avec des champignons qui poussaient, on a habité une vieille maison toute pourrie mais bon... On se sentait chez nous. Ici, on ne se sent pas chez nous »* madame Rousselin.

La dépréciation de leur situation actuelle, marquée par un sentiment de déclassement, les amène à ne plus inviter régulièrement chez eux comme ils le faisaient auparavant, et ils n'attendent plus qu'une seule chose, une nouvelle proposition de logement pour quitter celui-ci, et par la même occasion, changer de quartier.

### **Nostalgie de l'ancien logement**

Le départ contraint d'un logement apprécié peut également constituer un véritable obstacle à l'appropriation d'un nouveau logement, qui reste sans cesse comparé et déprécié au regard de celui qui était tant investi symboliquement et matériellement. Madame Desage, installée depuis quatre années dans ce logement, vit encore mal son déménagement contraint. Elle éprouve de véritables difficultés à s'approprier ce nouvel espace alors même qu'elle le considère objectivement comme un logement de bonne qualité. Elle souligne quelques uns de

ses avantages, mais elle met davantage l'accent sur ses inconvénients. Par exemple, elle regrette l'absence de store à son étage. Elle tente de remédier à ce problème en « *trafiquotant des rideaux* », plutôt que d'acheter un store dans le commerce, ce qui traduit son refus de s'y investir matériellement bien qu'elle pense contrainte d'y rester un certain nombre d'année. Elle essaie tant bien que mal de s'y habituer et de relativiser sur sa situation – « *on a un toit sur la tête* » –, mais nourrit une profonde nostalgie de son ancien logement : « *quand on a connu la grandeur, c'est plus difficile. C'est plus facile d'être en bas et de monter que d'être en haut et puis... Enfin bon* ».

Les habitants qui considèrent cette mobilité résidentielle comme un déclassement, ont un rapport mitigé à leur logement et peinent à se construire un « chez soi ». Pour ces locataires, le logement intermédiaire représente une protection contre un environnement extérieur hostile, un refuge en attendant un hypothétique déménagement ou une transformation rapide de la composition sociale du quartier. Les habitants du site Inkerman soulignent la qualité du cadre bâti. Il est vrai que cet immeuble intermédiaire a été particulièrement soigné dans sa conception et sa réalisation, et diffère en cela du site Brodet. Ils apprécient la vue sur le jardin contemplatif, le calme qu'elle procure, et mettent quasi systématiquement en opposition ces points positifs avec les « nuisances » diverses liées à l'occupation des rues par des groupes d'hommes noirs. Dans le discours de monsieur Paggini, on note bien cette opposition entre le jardin et les rues du quartier : « (Le jardin), *c'est superbe, non mais les gens quand ils passent de là [vue sur la rue] à là [vue sur le jardin], là... C'est sûr que ce n'est pas la même chose* » [moue]. Madame Guillou reconnaît que son logement permet de vivre dans un espace confortable et calme, elle souligne d'ailleurs la qualité architecturale du bâtiment, mais elle ne parvient pas à s'y sentir chez elle dans la mesure où elle ne peut oublier que ces conditions de vie satisfaisantes ont une contrepartie qu'elle n'arrive pas à accepter, vivre dans ce quartier. Elle a ainsi l'impression d'être « *coincée* » : « *On ne peut pas en sortir parce que... En tout cas, si vous faites une demande d'un autre logement dans un autre quartier, déjà, du fait qu'on a un logement très très bien et bien, ils vous diront qu'il n'y a pas de raisons* ». Elle regrette parfois son ancien logement tout en sachant qu'elle aurait été trop à l'étroit avec l'agrandissement de la famille. Ses perspectives d'avenir résidentiel lui paraissent ainsi bloquées, elle voudrait changer de logement mais sait qu'elle n'aura pas ce confort auquel elle tient par ailleurs.

La stratégie de mixité sociale de la municipalité parisienne produit une diversité des trajectoires résidentielles et sociales. L'étude des rapports résidentiels des locataires

rencontrés à l'échelle du logement révèle des divergences liées à leur trajectoire résidentielle et à la signification qu'ils attribuent à l'arrivée dans ce logement par rapport à leur parcours résidentiels antérieurs. De cette perception différenciée découle une construction plus ou moins forte du « chez soi ». (1) Les locataires appartenant aux classes populaires et aux minorités visibles ont eu un parcours résidentiel plus difficile, voire chaotique dans certains cas, et l'accès à ce logement qu'ils perçoivent de façon très positive, permet une stabilisation de ce parcours. Pour certains, il s'accompagne également d'une stabilisation du parcours professionnel. (2) Les classes moyennes qui ont une représentation positive de leur arrivée dans ce logement, ont des parcours résidentiels plus linéaires. Ce logement aidé leur offre la possibilité de construire (reconstruire pour plusieurs d'entre eux) ou d'agrandir leur famille, dans un logement plus grand et moins onéreux que dans le secteur privé. Satisfaits d'avoir obtenu ce logement, ces ménages s'approprient aisément cet espace de vie, d'ailleurs la majorité d'entre eux projettent d'y rester dans les années à venir. (3) À l'inverse, d'autres locataires de classes populaires et moyennes perçoivent négativement leur installation dans ce logement, celui ne correspondant pas à leurs aspirations résidentielles. Une large partie d'entre eux ont connu une rupture dans leur parcours résidentiel, liée, dans certains cas, à un accident dans leur parcours social et leur vie personnelle. Dans ce contexte, ce logement qui constitue pourtant un filet de sécurité pour eux, reste associé à cette rupture. (4) Des locataires, des familles de classes moyennes au parcours plus linéaire, espéraient améliorer leur condition de vie par cette mobilité résidentielle active, mais la vivent *a posteriori* comme une régression en raison de la proximité spatiale qu'elle implique. Ce positionnement est tout particulièrement observable dans les sites de la Goutte d'Or où l'animation des rues occupées par des groupes d'hommes noirs, vécue par ces locataires comme une véritable nuisance, est devenue si insupportable qu'elle perturbe le processus d'appropriation du logement, alors inachevé. Cet espace de vie, apprécié au premier abord, devient alors un lieu d'enfermement dans lequel ils se replient, en attendant de pouvoir, peut-être, le quitter un jour. Ils vivent d'autant plus mal leur situation actuelle qu'ils se savent fortement contraints par la conjoncture du marché de l'immobilier. La compréhension des modes d'appropriation du logement est donc indissociable de l'analyse des trajectoires résidentielles, liées aux trajectoires sociales, et à la situation familiale. À l'instar de ce qu'ont mis à jour les travaux de Michel Pinçon (Pinçon, 1982) et ceux dirigés par Jean-Yves Authier (Authier, 2001), notre analyse des rapports résidentiels souligne ainsi la forte « empreinte des expériences résidentielles antérieures » sur les modes d'appropriation du logement (Authier, 2001, p. 181), et le poids décisif de la confrontation des expériences résidentielles antérieures avec les



aspirations résidentielles. Nous allons, à présent, tenter de saisir de quelles façons les habitants rencontrés se sont appropriés l'espace du quartier pour comprendre comment les rapports résidentiels au quartier interagissent avec ceux du logement et avec les modes de cohabitation.

## **2. Le quartier, un lieu inégalement investi**

L'espace urbain est loin d'être neutre, c'est « un espace de classe, espace où chaque classe et couche sociale investit ses valeurs propres et qualifie symboliquement les lieux » (Pinçon, 1978). Paris et Londres sont, comme de nombreuses agglomérations urbaines, des mosaïques sociologiques composées d'un ensemble de quartiers aux ambiances différenciées. Ces marquages sociaux, reflets de la division sociale de la ville, sont bien intégrés dans les représentations collectives et constituent le support à partir desquels les citoyens construisent une symbolique sociale de chaque espace. À Paris, la symbolique attachée aux différents espaces qui composent la ville s'appuie, en premier, lieu sur le découpage administratif par arrondissement. Comme le notent Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, « tout parisien construit sa représentation de la capitale sur la base du découpage en arrondissements. Il en maîtrise la symbolique sociale : résider dans le 7<sup>e</sup> ou dans le 19<sup>e</sup> n'a pas le même sens. Habiter un beau quartier ou un quartier populaire, cela vous marque déjà socialement » (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2004a, p. 9). À Londres, chaque *borough* est également marqué socialement : Tower Hamlets est traditionnellement un espace populaire, identifié comme tel, alors que Kensington est à l'opposé un espace de résidence de l'aristocratie britannique et est ainsi largement investi par les classes supérieures. À cette première échelle s'ajoutent d'autres plus fines comme celle du quartier et des stations de métro. Chaque citoyen possède une carte mentale de la ville et de ses différents quartiers, il se réapproprie le marquage social des espaces, lui attribue une connotation plus ou moins positive, et le remanie à travers ses modes de perception du monde et sa pratique quotidienne de la ville.

### **2.1 Une symbolique sociale différemment appréciée**

Le quartier constitue un espace intermédiaire entre le logement et le reste de la ville que les citoyens investissent matériellement et symboliquement de façon très variable. Il représente « un dispositif pratique dont la fonction est d'assurer une solution de continuité entre ce qui est le plus intime (l'espace privé du logement) et ce qui est le plus inconnu

(l'ensemble de la ville ou même, par extension, le reste du monde) » (Mayol, 1980, cité par Driant, 2009, p. 356). Cet espace intermédiaire est une construction sociale, une « figure à géométrie variable » (Benoît-Guilbot cité par Driant, 2009, p. 356), dont la délimitation varie selon chaque individu en fonction de ses représentations et de ses pratiques quotidiennes. Le quartier est bien plus qu'un espace mentalement délimité, c'est une « entité à la fois spatiale et humaine » (Driant, 2002), un « milieu » où se structurent des modalités d'appropriation et de cohabitation différenciées qui peuvent se superposer, se rejoindre et parfois, s'entrechoquer, selon les caractéristiques sociales, l'histoire des individus, et le marquage social, l'ambiance de ce milieu (Rémy et Voyé, 1981 ; Grafmeyer, 1991 ; Simon, 1997, Authier, 2001 ; Lehman-Frisch, 2002 ; Cartier *et al.*, 2008). L'ambiance urbaine tranchée des quartiers étudiés marque de son empreinte les manières d'habiter le quartier des enquêtés. Elle est, en effet, « autoségrégative en ce sens qu'elle combine des éléments connotés positivement pour les uns et négativement pour les autres » (Rémy et Voyé, 1981, p. 128). L'ambiance bourgeoise du quartier « des Champs », celle populaire et multiculturelle de la Goutte d'Or, symboliquement qualifiées par les enquêtés, organisent « une lecture de l'espace à partir de deux pôles – attraction et répulsion – », pour reprendre les termes de Jean Rémy et Liliane Voyé (Rémy et Voyé, 1981, p. 130), et influe sur les pratiques quotidiennes de l'espace local. De cette analyse des rapports résidentiels au quartier se dégagent quatre catégories d'habitants élaborées à partir d'une démarche idéal-typique (Weber, 1922), les *décalés*, les *embourgeoisés*, les *déclassés* et les *cosmopolitains*, qui correspondent à quatre manières d'habiter l'espace résidentiel. La construction de ces catégories repose sur le croisement de plusieurs variables : le rapport au logement de l'enquêté, son rapport au quartier saisi à partir de la représentation de ce quartier, de son installation dans celui-ci, de son inscription territoriale et de son rapport à la mobilité, auxquelles sont combinées ses caractéristiques sociales et sa trajectoire résidentielle. Dans le but de rendre compte des variations locales liées aux caractéristiques du quartier, nous avons fait le choix de distinguer des manières d'habiter pourtant proches en fonction du quartier dans lesquelles elles s'inscrivent. Suivant cette logique, nous avons séparé les *décalés* des *déclassés*, et les *embourgeoisés* des *cosmopolitains*<sup>232</sup>.

---

<sup>232</sup> Un tableau récapitulatif de ces quatre manières d'habiter est proposé à la fin de ce chapitre, p. 353.

### 2.1.1 Le quartier des « Champs » : une symbolique « bourgeoise » valorisée ou dépréciée

Dans les beaux quartiers, la surreprésentation des classes supérieures marque profondément l'ambiance urbaine. De l'architecture des bâtiments à l'offre commerciale, en passant par l'allure des passants, les rues de ces quartiers reflètent la « qualité sociale des habitants » (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989). Tous les résidents rencontrés ressentent ce marquage social et l'intègrent pour qualifier la symbolique sociale du quartier. Ils considèrent tous habiter un quartier « bourgeois », mais cette symbolique ne revêt pas la même connotation selon les catégories d'habitants. Les *décalés* la considèrent « trop bourgeoise », conférant ainsi une connotation péjorative à ce qualificatif, alors que les *embourgeoisés* lui attribuent une valeur positive. À ce critère social s'ajoute, pour les enquêtés appartenant aux minorités visibles, un critère racial, souligné par la dominante « blanche » de l'atmosphère du quartier qui est, là encore, variablement ressentie. Ces perceptions différentes de l'ambiance du quartier et de la représentation qu'ils ont de leur installation dans celui-ci, s'expliquent par leur plus ou moins concordance avec leurs aspirations résidentielles. Si les *embourgeoisés* ont une image positive des beaux quartiers et ceci, avant même d'y vivre, et considèrent le fait d'y résider comme un facteur de valorisation sociale, il en est tout autre pour les *déclassés* qui expriment tous une véritable préférence pour les quartiers socialement – et « racialement » – plus hétérogènes, et vivent de ce fait avec difficultés leur situation résidentielle actuelle.

Photographie 23 : Croisement de la rue de la Boétie et du Faubourg Saint-Honoré (8<sup>e</sup> arrondissement)



Le croisement est situé à proximité du site Brodet. L'ambiance urbaine est fortement marquée par la présence des classes supérieures blanches, identifiables par la tenue vestimentaire des passants et par le type de commerces. On aperçoit sur cette photographie un traiteur haut de gamme, ainsi qu'une boutique de vêtements de luxe.

### **Les *décalés* : un quartier « trop bourgeois »**

Les habitants que nous regroupons dans la catégorie des *décalés* partagent une perception négative de leur installation dans ce logement aidé (résultant, parfois, d'une rupture dans le parcours résidentiel) qui ne satisfait pas leurs aspirations résidentielles. Ils éprouvent ainsi des difficultés à s'approprier ce nouveau logement, certains songent d'ailleurs à le quitter. Leurs manières d'habiter le logement et le quartier sont marquées par un décalage, une non correspondance entre leur situation résidentielle actuelle et leurs aspirations résidentielles. Si des variations se font jour selon une dimension sociale et surtout, raciale, c'est-à-dire entre le fait d'appartenir ou non aux minorités visibles, les *décalés* ont en commun le fait d'avoir vécus, auparavant, des quartiers socialement et racialement plus diversifiés et d'apprécier particulièrement ce type d'ambiance urbaine.

Les *décalés* des classes populaires, pour lesquels l'ambiance du quartier est « trop bourgeoise », estiment ne pas y « être à leur place ». Le décalage entre l'atmosphère bourgeoise et leur condition sociale est tellement mal vécu par certains qu'ils envisagent, après deux ou trois ans, de déménager pour accéder à un logement dans un quartier plus populaire. C'est le cas, par exemple, de monsieur Mbaye qui a eu accès à ce logement avec sa famille à la suite de l'incendie meurtrier de son immeuble. Les survivants ont alors été pris en charge par la municipalité parisienne et Paris Habitat pour les reloger. Cependant, les opérations de relogement d'urgence ont été particulièrement difficiles. Les rares grands logements disponibles à cette période étaient majoritairement localisés dans les quartiers de l'Ouest parisien, et notamment dans le site de la Villaudrie, et les familles étaient très réticentes à accepter un logement dans ce type de quartier, comme nous l'explique la directrice territoriale de la section nord-est de Paris Habitat, alors en charge du dossier :

*Plusieurs familles ont refusé et les derniers que l'on a mis dedans, finalement, on les a mis pratiquement de force (...) Il a fallu qu'on leur dise : « c'est ça ou rien, on a rien d'autre à proposer ». Mais c'est vrai que c'est se retrouver dans un quartier de façon isolée par rapport au fonctionnement du boulevard Vincent Auriol qui devait être, on va dire relativement communautariste, c'est se retrouver dans un quartier où ce n'est pas évident d'aller faire ses courses, c'est se retrouver avec des voisins qui sont relativement hostiles également, donc c'est vrai que ce n'est pas évident comme opération », directrice territoriale de la section nord-est de Paris Habitat.*

Cette expérience est, d'après cette responsable de Paris Habitat, le parfait contre-exemple d'une opération réussie de relogement d'urgence, et des enseignements en ont été tirés pour renouveler les pratiques en laissant plus de choix aux ménages, et en accordant une attention particulière à la composition sociale du quartier dans lequel s'effectue le relogement.

Monsieur Mbaye et sa famille ont donc accepté, sous la contrainte, cette proposition de logement, et malgré les deux années passées dans le quartier des « Champs », ils ne parviennent toujours pas à s'accommoder de son caractère bourgeois :

*« On n'aime pas l'environnement du quartier en fait. C'est un peu difficile de vivre ici. Si on n'avait pas eu ce qui nous est arrivé, on ne serait pas ici, pas dans un quartier bourgeois. C'est juste par rapport à l'incendie qu'on nous a relogé ici, autrement, on nous aurait jamais proposé ici, pas dans un quartier bourgeois. Là, c'est juste parce que c'était urgent »,* monsieur Mbaye.

Ils ne s'y sentent pas à leur place : *« Ici c'est un peu trop chic, regardez où ils nous mettent, on est près des Champs-Élysées. Regardez les gens, les magasins... Tous les gens bourgeois, ils ne viendraient pas dans nos quartiers »* (monsieur Mbaye). Ils ont demandé une mutation auprès du bailleur, lequel a d'ailleurs placé ce dossier comme prioritaire. Monsieur Mbaye et sa famille espèrent obtenir très vite une proposition de relogement dans les arrondissements qu'ils apprécient et dans lesquels ils ont leurs habitudes, les 20<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements, plus précisément le quartier de la Goutte d'Or : *« c'est plus notre environnement, on se comprend quoi là-bas »*. Si le cas de monsieur Mbaye et de sa famille a un caractère très particulier, d'autres locataires appartenant aux classes populaires et aux minorités visibles partagent cette représentation négative des beaux quartiers, et souhaitent également déménager dès que leur situation le leur permettra. Ainsi, monsieur Arame, relogé en priorité avec sa famille en raison de l'insalubrité de son immeuble du 20<sup>e</sup> arrondissement, nous explique que *« c'est un quartier spécial qui est trop cher, trop riche »*. Il a attendu, non sans difficultés, l'année réglementaire pour formuler une demande de mutation à Paris Habitat dans l'espoir d'obtenir une proposition de logement dans *« un autre coin de Paris »*, et de préférence dans un arrondissement du nord de la capitale. Ou encore monsieur Etienne, qui vit en colocation avec trois amis dans l'appartement attribué à sa mère, estime que *« le quartier, il est pourri ! Y a que des bourgeois ! »*. Il désire également retourner vivre dans son ancien quartier du 20<sup>e</sup> arrondissement dès qu'il aura trouvé un travail stable.

Le premier élément mis en avant dans l'argumentaire de ces *décalés* pour justifier leur représentation négative du quartier est donc son caractère bourgeois, mais ce n'est pas le seul évoqué, la dimension raciale est aussi présente dans leur discours, abordée de manière plus ou moins euphémisée. Les *décalés* qui intègrent cette dimension, appartiennent aussi bien aux classes populaires qu'aux classes moyennes et peuvent tous être désignés comme des minorités visibles. Avant même de s'installer dans ce quartier, ils avaient quelques *aprioris* sur le quartier et nourrissaient une certaine appréhension à l'idée d'y vivre. Comme le

souligne monsieur Mbaye : « *Quand on vous dit que vous allez près des Champs, vous n'en voulez pas. Les gens, ils ne sont pas prêts à faire ce changement* ». Ce « *changement* » fait référence à la perception de la composition raciale du quartier, majoritairement « blanc », qui contribue, aux yeux de ces habitants, à renforcer leur visibilité, et par conséquent, à augmenter les risques de subir l'expression d'un racisme à leur encontre par des « *habitants du quartier* ». Ainsi, Lorsque Paris Habitat a proposé à monsieur Sonota, cadre commercial guadeloupéen de la Villaudrie, un logement dans le 8<sup>e</sup> arrondissement, ce locataire craignait de subir des manifestations de racisme :

*« On était un peu angoissés parce qu'on savait bien que ce n'était pas un quartier pour nous quoi. Disons que pour des personnes issues de l'immigration, on était un peu angoissés de savoir si nos voisins allaient nous accepter, si les gens allaient accepter qu'il y ait des blacks dans l'immeuble. Et quand on est venu visiter, on est passé devant l'immeuble, dans le quartier, on avait un peu peur et en fait, on a vu à l'intérieur qu'il y avait d'autres familles black alors on a été un peu plus rassurés »* monsieur Sonoda.

Quelques mois suivant l'installation, sa famille a été victime de violences verbales à caractère raciste commises, non pas par les « *gens du quartier* », mais par d'autres locataires de l'immeuble issus, comme elle, de la filière du parc social<sup>233</sup>. Cette expérience douloureuse a renforcé le malaise de ce locataire, car si cette hostilité est le fait de résidents de l'immeuble, locataires du social, il continue de penser qu'il n'est pas à sa place dans ce quartier.

L'expérience quotidienne du quartier depuis maintenant plusieurs années n'a, semble-t-il, pas contribué à gommer cette crainte du racisme, elle l'a au mieux atténuée. Monsieur Arame en est convaincu : « *Les gens ici, ils ne nous aiment pas, ils nous regardent* ». Ce sentiment d'être rejetés et stigmatisés – qu'il soit fondé sur des faits objectifs ou non – a des conséquences réelles dans les manières d'habiter dans la mesure où il modèle la représentation négative que ces locataires ont de leur installation dans ce quartier. Ils traduisent alors des événements du quotidien comme une marque d'hostilité, une manifestation d'un racisme plus ou moins exprimé. C'est ainsi que monsieur Etienne voit dans les contrôles d'identité réguliers dont il fait l'objet par la police aux abords de son immeuble, le fruit d'un contrôle au faciès des agents de police discriminant envers les « *jeunes issus de l'immigration* » qui adoptent un style vestimentaire inspiré de la culture urbaine « *Hip Hop* » :

---

<sup>233</sup> Ces incidents qui témoignent de l'atmosphère électrique dans le site La Villaudrie, seront abordés plus longuement dans la sous-partie 2.1.2 Sociabilités, activités collectives de voisinage, logiques d'encadrement social et de résistances, du chapitre 6, p. 385.

« Sur les Champs, il y a la police tout le temps, et quand tu te balades habillé comme moi, ils t'arrêtent. Mais quand je m'habille en costard, et bah, ils s'en foutent, c'est juste parce que je suis habillé comme ça, parce que je suis jeune (...) ça fait deux ans que j'habite ici, sur les deux ans, j'ai dû me faire contrôler, je ne sais pas, 40 fois. Mais quand ils voient que j'habite dans le 8<sup>e</sup>, et bien là, ça leur fait tout drôle ! (...) ça devient chiant quand même, ils contrôlent pour rien. Mais moi, j'm'en fous, je n'ai rien à me reprocher. Mais tous les jours, tu sors de chez toi, tu te fais contrôler, c'est fatiguant » monsieur Etienne.

Cette différence de sélection et de traitement des minorités visibles lors des contrôles policiers effectués à Paris a d'ailleurs été démontrée par Indira Goris, Fabien Jobard et René Lévy (2009). La peur d'expérimenter le racisme se fonde sur l'intériorisation d'une infériorisation fondée sur des différences biologiques radicalisées et naturalisées. Elle peut être renforcée chez les femmes portant l'*hijab* par une conscience d'être potentiellement stigmatisées et rejetée. Une locataire Algérienne du site Sérigné dit être confrontée à l'hostilité des passants du quartier à l'égard de son foulard islamique, ce qu'elle ne ressent pas dans les quartiers populaires parisiens qu'elle fréquente : « Dans le quartier, je sens que les gens, ils regardent mon voile. C'est pas comme à Barbès. Ils regardent dans les bus ou dans la rue. Mais c'est eux qui se dérangent de nous, c'est pas nous. Ici, ils regardent comme ça, ils sont pas habitués peut-être... » (madame Benassim). Elle dit s'en accommoder peu à peu et banalise sa situation en la comparant à celle d'Algériennes qu'elle fréquente, des nourrices installées dans ce quartier depuis plusieurs années qui ont l'impression d'être maintenant « acceptées » par la population locale.

Dans le discours des *décalés*, on remarque la référence à deux catégories de perception de la population aux contours flous qui combinent les dimensions sociales et raciales. Ils distinguent les « gens » ou « les habitants du quartier », qu'ils homogénéisent en les catégorisant à partir du couple « bourgeois-blancs », les mettent en opposition à une autre catégorie à laquelle ils s'identifient, et dont la désignation et le contenu changent selon leur propre représentation d'eux-mêmes : les « jeunes issus de l'immigration » ; les personnes ou familles « africaines », « noires » ; « algériennes » ; les « femmes musulmanes ». Cette lecture de la composition de l'espace local révèle une intériorisation, dans leur représentation de soi, de leur infériorisation suivant une double logique, à la fois sociale et raciale. Il est vrai que les annonces de la réalisation de logements sociaux dans les beaux quartiers déclenchent une hostilité de la part de riverains et l'émergence de modes de contestation pour les faire annuler. Les permis de construire font l'objet quasi systématiquement de recours administratifs par des associations de riverains qui évoquent des motifs liés aux questions patrimoniales, architecturales et de défense du cadre de vie. Mais sous ces arguments « politiquement

corrects », la question de la diversité sociale et raciale est sous-jacente. La réticence de riverains des beaux quartiers à la réalisation de logements sociaux s'inscrit dans une logique de maîtrise de l'hétérogénéité sociale, nécessaire pour assurer l'entre-soi spatial qui est si précieux aux classes supérieures (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989, 2007), et sur des préjugés sociaux et raciaux qui associent les classes populaires et les minorités visibles au désordre social. L'adjoint au maire chargé du logement, Jean-Yves Mano, le constate lors des réunions publiques avec les associations locales :

*« Tous les stéréotypes sont à l'œuvre. Les gens pensent que les HLM vont faire baisser la valeur de leur appartement, que des familles à problèmes vont venir perturber leur quiétude... Mais ils n'osent pas le dire comme ça. Alors ils font de la procédure »<sup>234</sup>.*

Dans la majeure partie des cas, la complexité du Plan local d'urbanisme joue en la faveur de ces associations<sup>235</sup> qui ont une bonne connaissance des procédures de recours et savent les utiliser pour contrecarrer la réalisation des programmes de logement.

D'autres locataires, appartenant aux classes moyennes « blanches », éprouvent eux aussi des difficultés à s'adapter à l'ambiance bourgeoise du quartier. Ils habitaient auparavant des arrondissements moins « huppés », et auraient préféré accéder à un logement localisé dans un quartier plus diversifié. Madame Adler vivait au nord du 8<sup>e</sup> arrondissement qu'elle considère plus populaire que le quartier des « Champs » :

*« Les Champs-Élysées, ce n'est pas ma tasse de thé (...) je trouve que le côté place de Clichy, 17<sup>e</sup>, moi j'étais limite 17<sup>e</sup> 9<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> à rue de Turin, donc là c'était plus avenant, plus commercial, plus populaire, parce qu'ici, c'est pas un quartier populaire » madame Adler.*

Les *décalés* de classes moyennes accentuent donc, eux aussi, leur discours sur le caractère qu'ils jugent « *trop bourgeois* » de ce quartier. Néanmoins, à la différence des *décalés* de classes populaires, ils ne projettent pas de quitter leur logement. Conscients que leur situation n'est pas considérée comme prioritaire aux yeux de la municipalité et de Paris Habitat, ils tentent de s'en accommoder. De plus, peu d'entre eux semblent partager un sentiment de rejet en raison de leur appartenance sociale. Ils ne se sentent certes, pas « chez eux » dans ce quartier, ils ont conscience que cette ambiance bourgeoise est le reflet de l'hégémonie des classes supérieures et du rapport de domination qu'elle implique. Toutefois, la question de sentiment de rejet par les populations locales n'est pas évoquée, ce qui peut être expliqué par l'écart social moins fort entre eux et la population locale qui leur permet d'être invisibles. De

---

<sup>234</sup> Déclaration de Jean-Yves Mano, adjoint au maire chargé du logement, publiée dans un article paru le 18/05/2010, intitulé « Paris : HLM en friche dans les ghettos de riches » dans le quotidien *Libération*. Cf. : Annexe 4, p. 485.

<sup>235</sup> *Ibidem*, p. 485.



plus, contrairement aux *décalés* appartenant aux minorités visibles, ils taisent la question raciale. Le fait qu'ils soient « blancs » les épargne effectivement des expériences du racisme.

### **Les *embourgeoisés* : une étiquette valorisée**

La catégorie des *embourgeoisés* rassemble aussi bien des classes populaires que des classes moyennes, appartenant aux minorités visibles, qui partagent une représentation positive de leur mobilité résidentielle, et ont fait du nouveau logement un véritable « chez soi ». Le terme embourgeoisé ne signifie pas qu'ils se sentent appartenir à la bourgeoisie. Ces habitants, qui ont une vision plus ou moins élaborée et précise de l'espace social, connaissent les écarts entre leur position sociale et celle des classes supérieures, qu'ils réduisent à une fraction spécifique, la bourgeoisie. Mais habiter un quartier « *bourgeois* », « *chic* » ou « *huppé* » comprend, à leurs yeux, non seulement de nombreux avantages, mais revêt surtout une symbolique sociale positive qui constitue un élément de valorisation sociale.

L'argumentaire développé par les *embourgeoisés* pour exprimer le caractère positif qu'ils attribuent à la symbolique sociale du quartier prend forme autour de la notion de tranquillité. Tous insistent sur une tranquillité de l'ambiance urbaine, un calme apprécié. Monsieur Matip, par exemple, insiste sur ce point, pour lui, le quartier est « *bourgeois, ça c'est clair, mais c'est bien, c'est calme* ». Ces locataires, qui ont habité antérieurement des quartiers populaires tels que les 18<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, mettent en opposition l'agitation des rues de ces quartiers, qu'ils associent à des « nuisances », avec la tranquillité de celles des beaux quartiers. Madame Rive, locataire de la Villaudrie, nous dit ainsi : « *J'aime le coin parce que j'aime le calme, il n'y a pas de cri, pas de voitures qui klaxonnent, pas de policiers, c'est bien. Par rapport au 18<sup>e</sup>, ce n'est pas pareil. Il y a du monde dans la rue, mais je ne voulais pas être logée là-bas* » (madame Rive). Le calme du quartier ne renvoie pas seulement à la question des nuisances sonores et de l'animation des rues, elle recouvre une dimension à la fois sociale et raciale de la composition du quartier à laquelle les habitants accordent une très grande importance :

« *Avant d'accepter, j'avais bien regardé le quartier au niveau du voisinage et tout. Moi, je n'aime pas les disputes, les trucs comme ça, je fais très attention. Les arrondissements, je les connais, je vis en région parisienne depuis toujours, alors il y a des coins dans lesquels je ne veux pas aller, tout ce qui est vers Barbès... Non. Et puis, dans le 8<sup>e</sup>, il n'y a pas trop de logements de l'OPAC* » madame Rama.

L'indicateur mobilisé pour apprécier cette composition sociale, et donc, son degré de « tranquillité », est le niveau de logements sociaux présents. Cette logique repose sur l'intériorisation d'amalgames, fréquemment mobilisés dans la définition de catégories de perception subjective de la diversité socio-spatiale, entre la présence de logements sociaux et le désordre social, entre les locataires du social et la délinquance, ce qui peut paraître paradoxal, étant eux-mêmes locataires du parc social.

Cette tranquillité, associée à la question de la sécurité, est donc profondément liée à la forte présence des classes supérieures « blanches » qui donne le ton à l'ambiance du quartier. Si cette représentation positive est partagée aussi bien par des locataires des classes populaires que des locataires de classes moyennes, ces derniers ne manquent pas de souligner l'écart entre leur style de vie et celui des classes supérieures. Le discours de madame Hassemi, locataire à Sérigné qui est logée par son employeur, illustre bien une connaissance des différences entre leur style de vie et celui des classes supérieures :

*« C'est un peu « prout-prout » quoi [Rires] mais bon, c'est vrai que des fois, dans certaines rues, on sent un décalage... Quand on va vers le faubourg Saint-Honoré, on voit les gens qui sortent de chez Yves Saint Laurent, bon. Après, je ne vais pas me balader par là tous les jours. C'est vrai que les gens sont quand même... C'est une autre catégorie sociale. Dans le 16<sup>e</sup>, c'est un peu pareil, mais je ne le ressentais pas autant parce que Porte de Saint-Cloud, c'était pas vraiment le 16<sup>e</sup> bourgeois, c'est pas Neuilly, c'est pas ces quartiers là. Là, on sent que c'est beaucoup plus bourgeois que là-bas. Mais ça ne me dérange pas. Au moins, c'est sûr »* madame Hassemi.

Le sentiment de sécurité que procure l'ambiance bourgeoise du quartier est évoqué par de nombreux locataires, et plus spécifiquement, par les parents qui lui accordent une place centrale dans leur discours. Ils ont bien conscience qu'elle reflète une domination culturelle des catégories supérieures, mais s'en accommodent aisément, la valeur positive qu'ils attribuent à leur arrivée dans ce quartier compensant leur position de dominés dans l'espace local.

Dans les modes de perception des *embourgeoisés*, la valorisation du quartier ne se construit pas seulement sur une mise en opposition avec des quartiers populaires dépréciés, mais trouve son essence même dans l'étiquette bourgeoise qui constitue une marque de valorisation sociale en soi. Ce sentiment est tout particulièrement prégnant dans les discours des locataires appartenant aux classes populaires. Habiter les beaux quartiers leur procure un sentiment de valorisation qui se nourrit du regard positif de leur entourage :

*« Tous mes potes, ils pensent que je suis devenu riche. Mais non, c'est l'OPAC, c'est un studio de 25m<sup>2</sup>. Mais c'est vrai que quand t'invites un ami ou une amie : « j'habite dans le*

*8<sup>e</sup> », c'est la classe ! Et alors quand je leur dis que ça me coûte tant, ils hallucinent, ils ne me croient pas. J'ai de la chance, vraiment. Parce qu'avec mes collègues, on a entrepris la même démarche auprès des assistantes sociales de la Ville et ils ont eu des fois un appartement plus petit dans le 12<sup>e</sup> et le 13<sup>e</sup> » monsieur Matip.*

Ainsi, le fait d'habiter le 8<sup>e</sup> arrondissement est perçu comme une valorisation sociale en soi, détachée de toute amélioration de leur situation professionnelle : « *Quand je dis que j'habite ici, on me dit : « Ah t'es riche ! » « Non, moi je suis pas riche, c'est l'OPAC de Paris ». C'est bien, les gens trouvent que c'est mieux d'habiter là qu'à Barbès. Je suis contente de dire que j'habite le 8<sup>e</sup>, à côté des Champs-Élysées »* (madame Benassim). Malgré le fait que cette habitante partage un deux pièces avec sa mère (personne à qui a été initialement louée l'appartement), son frère et ses trois enfants, elle ne veut plus quitter le 8<sup>e</sup> arrondissement. Madame Rive éprouve également une certaine fierté à résider près de ce lieu célèbre que sont les Champs-Élysées. Cette guinéenne sait que son apparence diffère de celle de la population environnante, mais elle ne perçoit pas ce décalage de façon négative, au contraire. Elle s'adapte en changeant notamment ses habitudes vestimentaires afin d'être moins « visible », moins identifiée comme une « africaine » et plus comme une « européenne » :

*« Dans le monde entier, tout le monde parle des Champs-Élysées. Quand je dis que j'habite ici, les gens ils disent : « Comment tu as fait ?! ». Moi, je dis : « C'est la Mairie qui nous a donné le logement ». « Mais comment vous avez fait ? Et il y a d'autres Africains ? » « Mais oui, il y a d'autres Africains ! » Et je lui dis : « moi-même je m'habille en africaine ». Des fois, je me mets en européenne avec des motifs. Je suis bien dans ma peau, je suis africaine alors je m'habille comme je veux. Mais des fois, je préfère me mettre en européenne parce que moi, je me dis, si on veut être bien ici, il faut aussi se mettre comme ça. Pas en boubou. C'est mieux »* madame Rive.

Certains locataires expliquent tout de même qu'un temps d'adaptation a été nécessaire pour s'habituer à cette ambiance. Pour d'autres, le processus fût plus long. Dans tous les cas, leur perception du quartier se construit en opposition avec celle des quartiers populaires dans lesquels la majorité d'entre eux ont résidé. Leur perception positive du quartier bourgeois, antérieure à leur installation dans celui-ci, vient conforter un rapport positif au logement par le sentiment de stabilité résidentielle que son accès procure aux classes moyennes, auquel s'ajoute celui d'ascension pour les classes populaires.

### **2.1.2 La Goutte d'Or : du ghetto au quartier cosmopolite**

L'ambiance urbaine de la Goutte d'Or se caractérise également par un marquage social tranché. Elle est liée à une surreprésentation des classes populaires et de minorités visibles qui se reflète dans la composition du tissu commercial, dans la simplicité architecturale des bâtiments, ainsi que dans l'allure des passants. Le caractère populaire de l'ambiance du

quartier et la lecture raciale qui peut en être faite, est particulièrement exacerbée dans les rues environnant les sites étudiés, en raison de la visibilité d'une économie souterraine, de la présence d'activités illicites (prostitution, trafics de drogue, vente à la sauvette), essentiellement pratiquées par des populations noires. Cette visibilité n'est pas sans incidence sur la structuration des rapports résidentiels des habitants, elle est évoquée par tous, mais est vécue sur des modes différents. En effet, les rues sont investies tous les jours, du midi jusqu'à tard dans la nuit et ceci, de façon encore plus prononcée en fin de semaine, par une population spécifique. Il s'agit de groupes hommes noirs attirés par ces activités illicites, dont une partie non négligeable n'habiterait pas le quartier<sup>236</sup>. Leurs modes d'occupation marquent profondément l'ambiance urbaine de ces rues, ils discutent et consomment de l'alcool sur les trottoirs et les chaussées, parfois sur fond musical (un disquaire de la rue place des enceintes sur le trottoir à la belle saison). Au delà de l'encombrement des rues et du bruit des conversations variablement appréciés des enquêtés, cette présence massive génère une autre conséquence qui est, elle, considérée unanimement comme véritable « nuisance » par tous, la persistance d'une odeur d'urine dans la rue liée aux pratiques de certains de ces hommes. De manière générale, ce mode d'occupation fait l'objet d'un traitement différencié dans la construction des modes de perception de la composition sociale du quartier. Les *déclassés* opèrent un amalgame entre la visibilité des activités illicites pratiquées par ces groupes d'hommes et la présence de minorités visibles dans le quartier, qu'ils désignent par l'expression « *populations issues de l'immigration* ». Ils se fondent sur cette vision pour assimiler le quartier à la figure du ghetto, offrant une image pourtant déformée de la réalité. À l'inverse, les *cosmopolitains* distinguent ces groupes d'hommes et les problèmes spécifiques liés à leur présence dans les rues, des minorités visibles du quartier, étrangères à ces pratiques, et valorisent plutôt le caractère populaire et multiculturel, « *cosmopolite* » du quartier.

### **Les *déclassés* : un ghetto**

La catégorie des *déclassés* décrit l'ambiance urbaine de la Goutte d'Or à travers l'image du ghetto et construit autour de cette symbolique une représentation négative de leur installation dans ce quartier. Ces locataires « subissent » l'atmosphère populaire et multiculturelle de la Goutte d'Or et leur installation dans celui-ci. Auparavant, ils habitaient tous des quartiers parisiens soit socialement et racialement plus hétérogènes, soit bourgeois, et en appréciaient particulièrement l'ambiance. Leur arrivée dans ce logement et à la Goutte

---

<sup>236</sup> Source : Entretien effectué avec le commissaire de Police du 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

d'Or est le résultat d'un choix résidentiel fortement contraint mal vécu dont les avantages sont occultés par les inconvénients auxquels ils l'associent.

Cette catégorie comporte de nombreuses similitudes avec celle des *transplantés*, construite par Patrick Simon dans le cadre de son étude des usages sociaux des rues de Belleville (Simon, 1997). Patrick Simon décrit les *transplantés* comme des habitants de classe moyenne et supérieure dont le choix résidentiel ne repose pas sur un attrait pour l'ambiance multiculturelle de Belleville, mais résulte d'un ajustement entre la recherche d'un logement à l'intérieur de Paris et leurs moyens financiers (Simon, 1997, p. 56). D'ailleurs, ils entretiennent « une forte distance à l'égard d'une population perçue comme différente, sinon inférieure du point de vue social », et pratiquent l'espace public de manière « épisodique, utilitaire et souvent fugitive » (Simon, 1999, p. 56). Cette distance vis-à-vis de l'ambiance populaire et multiculturelle du quartier, qui se traduit au mieux par de l'indifférence, caractérise également le rapport des *déclassés* au quartier. Ils expriment une certaine répulsion des populations locales et des modes d'occupation auxquels ils les associent. Le proche spatial est socialement distancié par une « altérisation » et une infériorisation sur la base d'une double assignation sociale et raciale. Cependant, les deux catégories (*déclassés* et *transplantés*) renvoient à des appartenances sociales en partie différentes ce qui justifie leur distinction. Le groupe des *transplantés*, comme d'ailleurs celui des *multiculturels* que Patrick Simon lui oppose, regroupe des habitants de classes moyennes et supérieures, alors que le groupe des *déclassés* est composé aussi bien d'habitants des classes populaires que des classes moyennes, avec une surreprésentation de ces dernières. Autres spécificités des *déclassés*, ils sont quasiment tous « blancs » et l'installation dans un quartier qu'ils considèrent comme un ghetto est vécue comme un déclassement social. À la Goutte d'Or, ils éprouvent un sentiment d'« invisibilité » face à la forte présence de populations noires, d'isolement et d'enfermement dans un quartier stigmatisé, dans lequel ils n'ont pas choisi d'habiter et ne parviennent pas à trouver leurs marques. Ces sentiments d'isolement, d'enfermement et de déclassement ne semblent pas être partagés par les *transplantés*. La *gentrification* plus avancée de Belleville et la moindre stigmatisation de ce quartier dans les représentations collectives pourraient expliquer cette divergence. De plus, l'environnement immédiat des *transplantés*, mis en opposition aux quartiers limitrophes vus comme « « plus immigrés » et « plus ouvriers » », est perçu comme « « équilibré » et harmonieux » et est valorisé à ce titre (Simon, 1997, p. 56). Les *déclassés* dénigrent, au contraire, l'ambiance des rues situées aux abords de leur immeuble jugées « trop populaire » et trop marquée par la

présence des hommes noirs, et cherchent à les fuir en inscrivant leurs pratiques dans des quartiers limitrophes, « plus aisés » et plus « mélangés ». Du reste, si pour les deux catégories, l'arrivée de ces quartiers est le produit d'arbitrages entre des choix et des contraintes, celle des *déclassés* a été imposée par le bailleur, leur marge de manœuvre se caractérise par une très forte contrainte et est d'ailleurs vécue comme telle. Ils partagent tous une représentation négative de leur situation résidentielle actuelle qui est en inadéquation avec leurs aspirations sociales.

Avant même d'habiter la Goutte d'Or, les *déclassés* connaissaient la « mauvaise » réputation du quartier, ils ne souhaitaient pas y résider et donc, perçoivent le fait d'y vivre comme à la fois un reflet de leur déclin social et un élément renforçant ce déclin. La stigmatisation de la Goutte d'Or contribue, avec la promiscuité spatiale que l'accès à ce logement génère avec des ménages pauvres et des minorités visibles, à la dégradation de l'image de soi. Madame Ribochon qui a toujours habité dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, connaît la mauvaise réputation de la Goutte d'Or depuis son enfance : « *c'est un quartier qui n'a jamais eu une bonne réputation. La Goutte d'Or, quand j'étais avec ma grand-mère, on ne venait jamais par ici, ah non ! C'était pas un quartier fréquentable. C'était déjà un quartier pas de l'enfer mais limite* » (madame Ribochon). Elle avoue préférer l'ambiance urbaine « *bourgeoise* » qui règne dans son ancien quartier (sur la Butte Montmartre) à l'ambiance « *trop agitée* » de ce quartier. Madame Desage, une autre ancienne habitante de Montmartre qu'elle désigne comme un « *beau quartier* » parisien, ne connaissait pas réellement la Goutte d'Or. Elle se rendait régulièrement avec ses amies dans une boutique de tissu du boulevard Barbès, mais ne traversait jamais le boulevard, connaissant la réputation du quartier. Lorsque ce logement lui a été proposé, elle l'a visité en matinée. Les rues étaient calmes, car désertées par les groupes d'hommes, ce qui a atténué ses appréhensions. Cependant, une fois installée dans ce logement, elle découvre très vite le changement d'ambiance qui s'opère dès que ces rues sont à nouveau occupées par ces hommes, et vit très difficilement cette présence quotidienne qui alimente au quotidien la représentation négative du quartier. Elle aurait préféré habiter les beaux quartiers. Pour elle, la Goutte d'Or, « *c'est le quartier le pire* », et elle éprouve une certaine honte à y habiter. Elle vit son installation comme un véritable déclin social qui matérialise et renforce la réduction de son niveau de vie, générée par les difficultés financières de l'entreprise de son époux. Ce sentiment s'est construit sur sa propre représentation négative du quartier, mais aussi sur l'image sociale que lui renvoient ses anciennes connaissances du 18<sup>e</sup> arrondissement. Celles-ci n'ont accepté de

lui rendre visite qu'une seule fois depuis qu'elle y habite en raison de son ambiance jugée trop « populaire » et trop « africaine » :

*« J'ai eu des amies « bon chic bon genre » que je fréquentais rue D., quand elles sont venues me voir, quand je suis tombée malade, elles sont venues me voir à quatre heures de l'après-midi, elles m'ont dit : « Oh la, la, mais on ne connaissait pas », d'un ton péjoratif » madame Desage.*

Cette habitante ne fût pas la seule à expérimenter cette « désagréable surprise ». Monsieur et madame Abdelkassem ont longuement hésité avant de visiter cet appartement en raison de sa « mauvaise » réputation : « *ce qui ne m'a pas emballé, c'est le quartier* » (monsieur Abdelkassem). Ils l'ont également visité à un moment de la journée où les rues étaient désertes. Leur volonté d'habiter Paris surpassant leurs appréhensions, ils ont alors accepté cette proposition de logement, mais l'ont vite regrettée en raison des « nuisances » produites par les attroupements d'hommes :

*« Je ne connaissais pas trop le quartier, je le connaissais un petit peu de réputation. Mais bon, moi, ce qui me gêne c'est que les gens font pipi. Ça et le bruit, ça dégrade l'environnement (...) Notre projet, c'est de repartir mais de rester sur Paris et d'avoir un autre cadre, un autre contexte (...) Il n'y a pas de quartier idéal mais un quartier un peu plus calme, dans le 14<sup>e</sup>, le 15<sup>e</sup>, et dans le 18<sup>e</sup>, il y a des coins bien aussi, je ne suis pas non plus... Je voudrais un quartier un peu plus... Un peu différent », monsieur Abdelkassem.*

Ce couple de classes moyennes – lui est arabe, elle noire –, dont le profil sociologique correspond à la catégorie des « acteurs clés de la ville »<sup>237</sup>, a déménagé du quartier un an et demi après son installation. Ce cas permet de questionner le rapport de distanciation qu'il adopte vis-à-vis du quartier, à travers sa symbolique populaire et multiculturelle dépréciée, dans une logique que l'on pourrait supposer renvoyer à une forme de résistance à une double assignation raciale et sociale, les minorités visibles étant abusivement assimilées aux classes populaires.

La référence aux groupes d'hommes noirs est omniprésente dans la description de l'ambiance urbaine des *déclassés*, et structure la construction d'une symbolique négative du quartier associée à l'image du ghetto. Ces habitants se réfèrent à la « blanchité » comme marqueur social et norme pour appréhender la composition sociale de l'environnement local, et se vivent ainsi, dans cet environnement, comme une minorité. Ils insistent dans leur discours sur le manque, voire l'absence de diversité sociale et surtout raciale, considérant la présence d'une population « blanche » comme l'élément principal de mixité sociale. Madame

---

<sup>237</sup> Monsieur Abdelkassem est conseiller principal d'éducation dans un collège du 10<sup>e</sup> arrondissement et son épouse est employée dans le secteur privé.

Monnier considère ainsi « *que la mixité sociale n'est pas assurée, ici, c'est une concentration d'ethnies* », puis ajoute ensuite : « *C'est pas la mixité sociale qui me gêne, c'est la totale divergence de culture* ». Pour Madame Féraut, la composition de ce quartier est une juxtaposition de plusieurs ghettos :

*« Il y aurait une mixité sociale, différentes ethnies dans le quartier... Parce que bon, ici, c'est l'Afrique, là-bas, c'est des sri-lankais, des indiens etc. donc c'est sectorisé quoi, et des types caucasiens, à part ceux qui sont dans les deux immeubles, là (site Brodet) et là (site Inkerman), il n'y en a pas »* madame Féraut.

Ces habitants disent apprécier l'atmosphère des quartiers populaires, mais à travers cette expression, ils désignent les quartiers de Belleville ou de Ménilmontant, dont la composition sociologique est déjà en partie transformée par un processus plus ancien de *gentrification*. De plus, ils comparent et opposent la composition sociale de la Goutte d'Or à celle de la partie ouest de l'arrondissement, plus diversifiée selon eux, et tracent une frontière imaginaire verticale, matérialisée par le boulevard Barbès, pour segmenter l'arrondissement en deux parties distinctes, l'une considérée comme « mixte », l'autre, comme un ghetto :

*« On traverse le boulevard Barbès, on n'a pas l'impression qu'on est dans le 18<sup>e</sup>, ça n'a rien à voir et on est à cent mètres, c'est à côté mais il y a une frontière, on va vers la mairie, c'est déjà plus pareil, c'est un quartier banal, un peu plus mélangé en fait »* madame Guillou.

Ces *déclassés* éprouvent un véritable malaise dans cet environnement urbain. Ils s'y sentent à la fois exclus par le marquage social des rues, « *invisibles* » au milieu des hommes noirs qui ne semblent pas les remarquer, et prisonniers car ils n'ont d'autre choix que d'emprunter ces rues pour accéder à leur logement, et ne peuvent donc échapper à cette ambiance : « *Ici, on se sent prisonnier du voisinage... Dans ce quartier, on n'est pas à sa place, on n'a pas les mêmes codes, pas les mêmes relations, il n'y a pas de relations normales* » (madame Canet). La représentation de « deux mondes » qui se côtoient quotidiennement sans échanger, ou seulement dans des situations de conflit, structure leurs modes de perception des rapports sociaux dans l'espace local. Le premier « monde » varie dans son contenu pour désigner soit la globalité des populations noires du quartier, soit ces groupes d'hommes. Le deuxième « monde », placé en opposition, désigne les habitants blancs du quartier :

*« Ici, on a deux mondes qui se côtoient. On se fait des illusions en pensant que c'est un quartier mélangé. Personnellement, j'ai participé à la fête de la Goutte d'Or, des choses comme ça qui se font, mais j'ai pas l'impression qu'il y ait un vrai mélange (...) Si vous voulez, vous ne faites pas partie de ce monde, c'est pas parce que vous ne voulez pas. C'est pas le quartier populaire où on se mélange, on peut vivre en famille, c'est une sorte de population comme ça d'adultes, de groupes à travers desquels vous êtes obligés de passer parce que rien ne bouge, vous avez l'impression d'être invisible quelque part. Ça, je ne connaissais pas par exemple, j'ai beaucoup d'expérience de Ménilmontant, de Belleville, enfin des quartiers de ce style »* madame Guillou.



Les *déclassés* adoptent une approche culturaliste des rapports à l'espace assimilant les « façons de vivre » des « Africains » aux modes d'occupation de cette population, elle devient ainsi le support d'une infériorisation (Fassin, 2006). Le discours de madame Féraut illustre parfaitement cet amalgame :

*« Ils n'ont pas la même façon de vivre que nous, moi, je veux dire qu'il n'y a que des africains qui vivent dans le quartier, il n'y a pas beaucoup de blancs donc automatiquement, ils vivent dans le quartier comme ils vivent dans leurs pays, et ce n'est pas la même façon de vivre. Je ne dis pas que ce sont des gros porcs, mais après c'est une question de vie en société et tout ça, ce n'est pas forcément évident quoi... »* Madame Féraut.

Ne parvenant pas à trouver leur place dans l'espace local et à y exprimer leur identité, ils n'acceptent pas l'appropriation des rues par ces hommes, et plus largement, par la présence de populations originaires du continent africain. Selon les termes de madame Monnier, *« on se sent étrangers chez soi »*. L'expérience sociale d'être « blancs » dans un contexte où ils se perçoivent comme dominés par des populations « noires », habituellement minoritaires dans la société française, conduit ces habitants à prendre conscience de leur propre couleur et à vivre douloureusement la remise en question implicite de leur statut de dominants.

Dans les discours de plusieurs *déclassés*, et plus particulièrement d'habitantes, est également évoquée la peur d'une progression du communautarisme musulman dans le quartier, qui accentue cette impression de vivre dans un ghetto. La visibilité des pratiques religieuses liées à l'islam, par le port des vêtements ou l'occupation d'une rue du quartier, la rue Myrha, lors la prière du vendredi, est associée à la présence de populations migrantes et de minorités visibles dans l'espace public, opérant ainsi un amalgame entre immigration, religion, communautarisme et minorités visibles. Madame Monnier, qui ne comprend pas cette *« absence totale de mixité »*, reproche aux populations de confession musulmane du quartier de fonctionner sur un mode communautariste et d'imposer un caractère misogyne à l'ambiance du quartier. Elle déplore la présence d'une école coranique qui serait surveillée par les renseignements généraux, ainsi que le développement du port de vêtements religieux depuis ces dernières années<sup>238</sup>. Elle estime subir au quotidien le mode de vie qu'impose la pratique de cette religion : *« Alors il y a l'Aïd, il y a aussi le Ramadan, du coup, le quartier vit au rythme du Ramadan. Le vendredi, la rue Myrha est envahie pour la prière : « c'est infernal ! Ah moi, j'ai, je ne vais jamais là-bas »*. La question de l'appropriation des rues par des musulmans lors de la prière du vendredi est, en effet, régulièrement posée dans le débat public. Le maire socialiste du 18<sup>e</sup> arrondissement, Daniel Vaillant, est bien conscient qu'elle

---

<sup>238</sup> Ces éléments ont été également évoqués par la directrice d'école primaire publique située rue Doudeauville.

attise les tensions sociales dans le quartier et a soutenu la construction de l'Institut des Cultures d'islam qui constitue, selon lui, le moyen d'apaiser ces tensions<sup>239</sup>. La Goutte d'Or semble cristalliser les tensions autour de la question de la pratique d'un islam de France, de sa compatibilité avec le modèle universaliste républicain. L'exacerbation de tensions et de crispations, qui débouchent parfois sur un véritable sentiment islamophobe, n'est pas spécifique à ce contexte local, ni même national. Bien que les termes dans lesquels est débattue la place de l'islam dans les démocraties européennes s'inscrivent dans les spécificités sociopolitiques de chaque contexte national, cette question est posée dans toute l'Europe Occidentale, par des mouvements extrémistes comme en Grande-Bretagne (Encadré 1).

---

**Encadré 1 : Des quartiers ciblés par les mouvements extrémistes  
dans un contexte de progression de l'islamophobie en Europe**

L'apparition d'interrogations dans les débats publics sur la capacité de l'islam à s'adapter aux sociétés démocratiques n'est pas un fait proprement français qui serait, uniquement, le produit d'une confrontation entre des pratiques religieuses dans la sphère publique et le modèle d'intégration « universaliste ». La pratique de l'islam et son adéquation avec les systèmes démocratiques suscite également des débats houleux dans d'autres pays européens, fondés sur un modèle multiculturel de la citoyenneté comme au Royaume-Uni, dans des contextes sociopolitiques marqués par la progression des partis d'extrême droite qui ont capté et attisent une montée de l'islamophobie. Depuis le printemps 2010, des tentatives avortées de manifestations « anti-islam », devaient avoir lieu à la Goutte d'Or et dans le *borough* de Tower Hamlets où se situe le quartier Shadwell. L'organisation de telles manifestations révèle l'existence de tensions sociales autour de la question religieuse qui sont le fait d'une minorité, mais contribuent à alimenter les sentiments de rejet de l'islam. Des « apéros géants » thématiques, « saucisson et pinard » en France et « *bacon and beer* » en Grande-Bretagne, organisés *via* le réseau social Facebook, proposent aux participants de se rassembler dans les rues de ces quartiers afin d'y consommer de la viande de porc et de l'alcool, produits dont la consommation est interdite par des préceptes de l'Islam. Ce faisant, ces « apéros géants » intègrent un caractère discriminatoire, en excluant volontairement les populations musulmanes. Leur existence même repose sur une opposition explicite à la présence jugée « trop importante » de ces populations dans ces quartiers, et plus largement dans ces deux pays.

Ainsi, l'apéro « saucisson et pinard », programmé à la Goutte d'Or un vendredi de juin 2010 visait, selon l'organisatrice de l'évènement<sup>240</sup>, à lutter « contre la privatisation à des fins religieuses » des rues de la Goutte d'Or aux abords des mosquées, investies tous les vendredis par des pratiquants pour prier, ainsi que la disparition progressive de la vente de produits du terroir français dans le quartier au profit des produits exotiques. Ces revendications s'appuient effectivement sur des problèmes existants dans le quartier reconnu en tant que tels et pris en charge dans des actions publiques par les pouvoirs politiques, mais leur ampleur est largement exagérée pour servir des causes

---

<sup>239</sup> Cf. Annexe 4 : Conférence de presse de Daniel Vaillant du 16 juin 2010, suite à l'interdiction de l'apéro géant Facebook « saucisson et pinard », p. 485.

<sup>240</sup> L'organisatrice, Sylvie François, dont la véritable identité n'a pas été révélée, se présente comme « française de souche », habitante du quartier depuis de nombreuses années, fait qui est mis en doute par sa méconnaissance de la situation objective du quartier et par son anonymat dans un quartier où l'*inter-reconnaissance* (Simon, 1997) est relativement élevée.

extrémistes. Ce collectif comprend parmi ses membres des militants bien connus des groupes de l'extrême droite française. L'objectif de cette démarche semble davantage porté par une volonté de provoquer les pratiquants de confession musulmane et d'attiser les tensions sociales que de promouvoir une cohabitation harmonieuse et pacifiste des différents groupes sociaux, culturels et confessionnels du quartier. L'organisation de tels événements attise les tensions latentes autour de la question raciale sous le prisme de la question religieuse – un autre groupe Facebook a souhaité organiser dans ces mêmes rues un « apéro géant halal et thé à la menthe » –, ce qui a suscité indignations et inquiétudes parmi les acteurs politiques locaux. La Préfecture de police de Paris a interdit la tenue de l'apéro géant « saucisson et pinard ». Pour autant, cette initiative a fait des émules dans d'autres villes françaises comme à Lyon, et même si ces événements ont tous été interdits par la Préfecture de police, ces groupes sont parvenus à faire connaître leur mouvement et à interférer dans les débats publics et politiques, grâce à la visibilité médiatique dont ils ont bénéficiée.

En Grande-Bretagne, s'ajoutent à ces « apéros géants » des manifestations parfois violentes<sup>241</sup>, organisées par le collectif *English Defense League* (EDL). Ce collectif recrute parmi les groupes de *skinheads* et de *hooligans*, et parvient également à recruter au delà des partis et groupuscules d'extrême droite. Derrière un discours pacifiste militant contre un islam extrémiste, il s'oppose de façon générale à la pratique de l'islam en s'opposant à toute construction de mosquées sur le territoire anglais. En juin 2010, ce collectif a organisé une manifestation à Tower Hamlets, lieu emblématique de la pratique de l'islam en Grande-Bretagne, par la présence d'un des plus grands lieux de culte et d'apprentissage de la religion musulmane du pays, l'*East-London Mosque* et du *London Muslim Centre*. La montée en puissance de l'EDL inquiète les dirigeants politiques britanniques qui encadrent chaque manifestation par un important dispositif de sécurité.

Ces événements illustrent la redéfinition, dans des termes différents selon les traditions politiques, des pensées racistes autour de la question religieuse et plus particulièrement, de l'islam dans les pays occidentaux. Les processus de racialisation ne s'opèrent pas seulement sur la base de critères physiques radicalisés et naturalisés, ils intègrent des caractéristiques culturelles, en l'occurrence la pratique religieuse, qui sont essentialisées, altérisées, et présumées inférieures et dangereuses pour ces sociétés.

---

Le discours de madame Monnier est certes le plus tranché des *déclassés*. Il illustre toutefois avec clarté la difficulté avec laquelle ces habitants vivent la proximité avec ces groupes d'hommes noirs comme une promiscuité. Les comportements de ces derniers les excèdent à tel point qu'ils ne parviennent plus à prendre de la distance avec cette situation particulière, et opèrent alors des amalgames entre immigration et activités illicites, immigration et religion, et immigration et désordre social. La cohabitation avec eux crée une distance avec un groupe social qui n'existait pas avant. On observe ici la logique de distanciation déjà mise en lumière par Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire (1970), à la différence que, dans notre cas, elle s'opère en premier lieu sur un critère racial. Lors de nos échanges, ils s'étonnent parfois eux-mêmes de la violence de leur propos, en complet désaccord avec la tolérance et la célébration de la diversité sociale et culturelle,

---

<sup>241</sup> Ce collectif qui comprend 50 000 membres sur Facebook, organise des manifestations dans les grandes villes britanniques dans le but de faire connaître leur mouvement en centrant leur discours et actions sur les projets de construction de mosquées qu'ils souhaitent entraver. À chacune d'entre elles sont interpellés des participants pour dégradations, ports d'arme et violences envers des passants des « minorités visibles » et des policiers.

auxquelles ils se disent attachés, et craignent d'être considérés comme racistes. Madame Guillou, Espagnole mariée avec un Français, tient à souligner à plusieurs reprises le caractère multiculturel de sa famille, et elle s'appuie sur celui-ci pour justifier son attachement à la diversité, pour rejeter toute assimilation de son discours à une pensée raciste. Elle s'inquiète toutefois du repli progressif sur soi qu'elle opère depuis qu'elle habite ce quartier. Elle se dit parfois « *très amère au quotidien* » et craint de devenir, au fil du temps, de plus en plus intolérante. L'entretien avec madame et monsieur Rousselin permet de mieux saisir les ressorts de la dénégation du racisme chez les *déclassés*. Monsieur Rousselin explique, lors de notre entretien, que ces « nuisances » sont le fait des « Africains » qui « *reproduisent cette manière de vivre* » dans le quartier, et se dit excédé par ces comportements qui perturbent l'ordre social local. Son épouse modère les propos de son mari en attribuant ces « nuisances » aux groupes d'hommes noirs. Mais elle avoue que leur tolérance est sans cesse mise à l'épreuve. Tous deux éprouvent une véritable exaspération par les diverses agressions qu'ils estiment subir, et entrent d'ailleurs régulièrement en conflit avec eux, alors même qu'ils réproouvent, de manière générale, les réactions violentes en faveur du dialogue :

Madame Rousselin : « *Si vous leur dites quelque chose, on est des racistes. Donc c'est vrai que l'année dernière, je pense que c'est la globalité des choses qui fait que l'état général de stress était à un stade où on est rentrés tous les deux, alors que ce n'est pas du tout notre comportement, dans l'agression... Verbale sur des personnes extérieures. Et je plains encore plus la dame qui est en bas avec ses fenêtres sur la rue. Donc nous, avec la fenêtre de la cuisine, on sent les odeurs et quand vous faites la cuisine vous entendez... On ferme et donc il nous est arrivé d'être très violents, à parler comme eux et... À jeter des seaux, de la flotte... Ah ouais, franchement... Je me suis vue dans des états... »*

Monsieur Rousselin : « *On a été jusqu'à descendre, il m'avait traité de raciste, ça m'a insupporté ça ! »*

Madame Rousselin : « *On ne se reconnaissait même plus, c'est pas... »*

Monsieur Rousselin : « *C'était limite, on se dirigeait vers les faits divers de voisinage. On a mis le holà parce que ça ne mène à rien ».*

Madame Rousselin : « *Ah non, absolument pas, de toute façon, l'agression, ça n'a jamais été la solution. Mais ces hommes en bas... Ils ne nous respectent pas ».*

La dénégation d'un racisme naissant est d'autant plus affirmée que ces habitants, ayant conscience de pouvoir être catégorisés comme « blancs », vivent mal l'interprétation racialisée de leurs propos qui renvoie une image dévalorisante d'eux-mêmes. Ils déclarent ne pas se reconnaître car d'après eux, ils n'adoptaient pas cette lecture racialisée des rapports sociaux avant d'habiter ici, et valorisent le multiculturalisme de manière générale. Notons d'ailleurs que ces habitants ont plus ou moins explicitement affiché leur sensibilité politique aux partis de gauche. Ainsi, madame Monnier, militante de longue date au Parti socialiste, a milité activement dans le quartier lors des élections présidentielles de 2007. L'engouement d'habitants pour la candidature de Ségolène Royal l'a même « *réconcilié un moment* » avec le

quartier jusqu'à ce que l'effervescence des présidentielles retombe, et que son exaspération de vivre dans ce quartier ne reprenne le dessus et pèse, à nouveau et de façon prononcée, sur son rapport au quartier. La présence de ces groupes d'hommes noirs est donc centrale dans la construction du rapport au quartier des déclassés, elle focalise la désapprobation, symbolise tous les éléments qui posent problème dans l'espace public et produit une assimilation de l'ensemble des immigrés.

**Photographie 24 : Des rues appropriées par des hommes noirs**



Cette photographie a été prise du hall d'entrée de la cage d'escalier A du site Inkerman et montre l'occupation des rues aux abords du site par des hommes noirs sur laquelle les *déclassés* focalisent leur regard pour construire leur représentation négative du quartier, décrit comme un ghetto dans Paris.

La conviction que le quartier serait en voie de ghettoïsation s'accompagne chez les *déclassés* d'un sentiment croissant d'insécurité qui les menacerait jusque dans leur logement. D'après madame Monnier, l'acte malveillant dont a été victime une de ses amies constitue un exemple de la dégradation progressive du quartier. Cette commerçante qui tient un atelier couture/salon de thé rue Myrha, est localement connue pour son opposition frontale à la fermeture de la rue pendant la prière chaque vendredi et à la politique de logement de la mairie de Paris qui « *ghettoïse* », selon elle, le quartier. Son commerce a été incendié en juillet 2008, et elle attribue ce geste à des « *jeunes du quartier* »<sup>242</sup>. Un pique-nique de soutien a été organisé par plusieurs habitants du quartier dont une partie est engagée dans le collectif « Château Bouge ». Cet événement participe à nourrir un sentiment d'insécurité lorsqu'ils empruntent les rues du quartier. Ils multiplient d'ailleurs les stratégies de protection par crainte d'être victimes de vols ou d'agressions physiques (lieu de retrait de l'argent hors du quartier, accompagnement le soir jusqu'à la bouche de métro, etc.). Des *déclassés* résidant

---

<sup>242</sup> Cette action de soutien a été relatée dans un article intitulé « Pas question de laisser le terrain aux dealers », du journal *Le Parisien*, daté du 28 juillet 2008.

dans l'immeuble intermédiaire<sup>243</sup> souhaiteraient, par conséquent, que la sécurité de cet immeuble soit renforcée pour accroître son « étanchéité » au quartier, et se protéger davantage des intrusions extérieures, synonymes d'insécurité. Cet immeuble, surnommé le « bunker » par des commerçants et des restaurateurs du quartier<sup>244</sup>, dispose en effet d'un interphone et d'un code dans l'ascenseur. Pourtant, plusieurs incidents, la plupart sans atteinte à la personne, se sont déjà produits en dix ans<sup>245</sup>. En revanche, un incident grave s'est produit quelques semaines avant le début de notre enquête. Une jeune femme, en visite chez madame Monnier, a été victime d'un viol dans le hall d'entrée de l'immeuble. Cet incident, aussi dramatique soit-il, a un caractère tout à fait exceptionnel dans le quartier. Cependant, il convient de le citer car il a profondément marqué et parfois même, fait évoluer les modes de représentation et les pratiques des habitants rencontrés. Il renforce notamment chez les *déclassés* un sentiment d'insécurité déjà présent et réaffirme la volonté que soit élevé le niveau de sécurité de l'immeuble. Madame Monnier nous dit qu' : « *il faudrait mettre des lumières partout, c'est une idée, et des caméras* ». Réalisant immédiatement un glissement vers un discours sécuritaire, elle exprime un certain malaise, ce positionnement allant à l'encontre des valeurs d'ouverture auxquelles elle reste attachée : « *Je ne voudrais pas que l'on vive comme en Amérique. C'est aberrant, les précautions qu'il faut prendre me dérangent, ce n'est pas une vie normale que d'être en train de prendre des précautions pareilles* ». La demande de sécurisation révèle bien une volonté de se clôturer d'un espace extérieur vécu non seulement comme un lieu de non familiarité, mais aussi un espace hostile dans lequel ils se sentent « *invisibles* » et isolés.

Les *déclassés* éprouvent aussi le sentiment d'être abandonnés par les pouvoirs publics (mairie du 18<sup>e</sup>, mairie centrale mais aussi, forces de l'ordre) qui n'interviennent pas, selon eux, pour réguler l'occupation de l'espace public. Le quartier est ainsi décrit, par plusieurs *déclassés*, comme « *une zone de non droit* » (madame Féraut) ou un « *no man's land* » (madame Monnier) où les rues seraient « *abandonnées* » par les pouvoirs publics. Madame Canet évoque le « *sacrifice du quartier* » par les pouvoirs publics qui espéraient ainsi contenir la drogue et la prostitution dans cet espace restreint de Paris. Madame Guillou considère

---

<sup>243</sup> Il s'agit de mesdames Féraut, Ribochon, Monnier, Guillou, Desage et Canet.

<sup>244</sup> Cette information nous a été transmise par le gardien et a été, par la suite, confirmée par un commerçant du quartier.

<sup>245</sup> Le parking et les parties communes sont régulièrement occupés par des toxicomanes, la porte du parking a été à maintes reprises jusqu'à son changement en juillet 2008, forcée afin de permettre le squat et les vols. Les appartements de mesdames Brunois et Monnier ont été visités par des cambrioleurs, madame Monnier en garde, d'ailleurs, un souvenir traumatisant.

qu'« *il n'y a pas vraiment des actions concrètes qui soient faites pour que le quartier se nettoie* ». Elle se reprend immédiatement par peur que ces propos ne soient interprétés comme l'expression d'un racisme : « *C'est pas dans le sens de nettoyer, je ne dis pas que je veux un truc euh... En habitant le 18<sup>e</sup>, je ne m'attendais pas à avoir un logement du 16<sup>e</sup> et c'était pas ça que je recherchais, je n'ai pas peur du mélange, de la diversité* ». Pour elle, les élus locaux n'engagent pas une politique assez forte de « rééquilibrage social » du quartier, qu'elle décrit d'ailleurs à partir de critères raciaux. Ils l'utiliseraient plutôt comme « *vitrine des actions sociales de l'arrondissement* » en soutenant les projets sociaux des associations locales qui, certes, aident les populations précaires du quartier, mais tendent aussi à le « *ghettoïser* ». Le rôle du tissu associatif dans la ghettoïisation supposée du quartier est posé, par ces habitants, comme un véritable problème politique. Madame Guillou conteste, du reste, le refus du bailleur de leur accorder une mutation de logement dans un autre quartier. Elle se sent ainsi « *sacrifiée* » au nom de la mixité sociale : « *On fait un ghetto où on garde des personnes bloquées, prisonnières, moi, je me sens réellement prisonnière* ». Le constat de monsieur Paggini est encore plus tranché. Cette opération de mixité est, à ses yeux, un échec : « *Il n'y a pas de rencontres entre les deux entités. Là, les blancs sont à l'intérieur et les noirs sont dehors sans faire de racisme. Ça ne se rencontre pas, ce sont des univers complètement différents, c'est, c'est... C'est un peu chiant à vivre quoi* ». Des habitants ont d'ailleurs voulu organiser un rassemblement dans la rue, autour d'un verre, avec les élus du 18<sup>e</sup> arrondissement pour les inciter à entreprendre une action publique radicale permettant d'améliorer leur cadre de vie. Ils ont aussi exprimé leur mécontentement auprès de la Mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement dans le cadre des réunions publiques, mais, ne se sentant pas écoutés, ils ont finalement déserté les instances locales de participation. La colère a laissé place à la résignation. Ils se sont repliés sur la sphère intime du logement et vivent dans le maigre espoir de pouvoir partir un jour quitter ce lieu.

En attendant un éventuel déménagement, les *déclassés* ne nourrissent pas grands espoirs quant à l'évolution du quartier. Ils partagent le sentiment que les interventions publiques menées depuis les années 1980 n'améliorent pas sa situation, au contraire. Non seulement le quartier se paupériserait : « *On sent que c'est de plus en plus pauvre* » (madame Canet), mais serait aussi de plus en plus ségrégué : « *Du point de vue social, c'est bien pire que ce que je pensais parce que la mixité sociale ne va pas dans le sens de l'amélioration* » (madame Monnier). Ils réfutent d'ailleurs l'hypothèse de la *gentrification* :

*« J'achète le petit journal du 18<sup>e</sup>, j'ai l'impression que l'on vit dans un village, c'est pas vrai. Ce journal en donne l'impression, mais c'est pas vrai. Alors, l'autre jour, je me suis amusée parce que, de temps en temps, pour les étrangers, je fais des visites du quartier donc je leur montre les côtés évidemment positifs, je ne leur montre pas tous les lieux crasseux du quartier, alors on arrive à croire que c'est bobo, mais c'est pas vrai ! » Madame Monnier.*

*« Ils ne connaissent pas le quartier pour dire ça, moi, je le perçois comme un ghetto, un peu comme l'îlot Chalon. Rien n'est fait pour que ce soit autre chose. Bon, c'est vrai qu'il y a une nette amélioration de l'habitat, ça a meilleure allure. Mais le quartier ne va pas changer, ce sont toujours les mêmes marginaux. Ce serait peut-être moins un ghetto sordide, mais ça ne deviendra pas comme la rue Oberkampf, ce n'est pas le même type d'habitat, il n'y a pas ces petites cours, ici, c'est de l'habitat quelconque » madame Canet.*

Madame Rousselin qui a habité le quartier pendant une courte période vingt ans plus tôt, constate tout de même une lente transformation urbaine et sociale grâce aux interventions sur l'habitat, mais elle fait figure d'exception. Son mari considère, lui, que la transformation se réduit à une dimension urbaine. Il n'y aurait, d'après lui, pas de volonté politique réelle *« de changer mais seulement d'assainir tout ça »*. Les déclassés associent, dans leurs discours, le manque, voire l'absence de diversité et la politique de production et d'attribution en matière de logement social. Ils jugent le taux de logements sociaux « sociaux » trop élevé, et souhaiteraient une réorientation radicale de la politique de production vers le parc intermédiaire afin de favoriser l'installation de ménages « comme eux », c'est-à-dire de classes moyennes « blanches ». Madame Guillou nous dit ainsi : *« nous ne sommes qu'une toute petite minorité, les classes moyennes ici, c'est très peu »*, puis ajoute :

*« Je pense que des couples actifs avec enfants ont absolument besoin d'avoir ce genre d'appartement, et je comprends qu'il faut faire des logements sociaux, mais ce n'est pas nécessaire de les concentrer. On perd carrément la vie d'un quartier moi, je trouve. Je pense que dans le 20<sup>e</sup>, c'est différent, ils ont plus mélangé (...) On construit tout le temps des logements sociaux ici et sur une toute petite surface, c'est pas possible, ça concentre. Et je suis certaine que ça gagnerait au quartier s'il y a plus de personnes comme ça » madame Guillou.*

Madame Féraut constate tous les soirs lorsqu'elle promène son chien dans le quartier, les résultats de la politique de résorption de l'habitat dégradé qu'elle approuve. Mais elle souhaiterait aussi que la Mairie n'attribue pas ces nouveaux logements aux populations *« d'origine africaine »*. C'est un reproche dont fait régulièrement l'objet la Mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement par les habitants du quartier pour lesquels mixité sociale rime, en premier lieu, avec mixité raciale :

*« Ils aménagent toute la rue Myrha et tout ça, et ils font de nouveaux logements, ça c'est bien. Après il faut voir, c'est pareil, s'ils mettent dans le logement social que des gens du continent africain etc. Et bien, le problème, il sera toujours le même, ça sera toujours trop concentré, c'est pour ça qu'il faut qu'il y ait une mixité » madame Féraut.*



Cette concentration serait, à leurs yeux, volontairement entretenue par la Municipalité pour faciliter l'intervention sociale sur les populations en difficultés et contenir ces problèmes à un espace restreint du 18<sup>e</sup> arrondissement : « *Il ne faut pas se leurrer, le quartier, c'est un ghetto. Je ne pense pas qu'ils se retrouvent comme ça ici, il n'y a rien de volontaire. Je pense qu'ils sont parqués par les pouvoirs publics* » (madame Rousselin). Cette idée est également partagée par d'autres habitants du quartier, engagés dans le collectif « Château Bouge »<sup>246</sup>. Ainsi, les *déclassés* qui se perçoivent comme « bloqués » dans ce quartier, espèrent tous qu'il se *gentrifie* très vite, mais se montrent pessimistes face à la relative lenteur du processus. La *gentrification* du quartier constituerait une solution aux problèmes qu'ils rencontrent. Elle s'accompagnerait d'un changement des activités commerciales (accélérant la disparition des commerces et hôtels situés dans cette rue), d'une plus grande proportion de ménages plus aisés et « blancs », rendant ainsi possible une appropriation de l'espace public et avec, la disparition de leur sentiment d'« invisibilité », d'isolement et d'enfermement dans un ghetto. Cette transformation, qu'ils ne nomment pas *gentrification*, mais s'en approche fortement dans leur description, leur permettrait, selon eux, de pouvoir « *vivre dans un quartier normal* », un quartier où ils contrôlèrent implicitement l'ordre social par un renversement des rapports de domination.

### **Un quartier cosmopolite**

Le quartier populaire de la Goutte d'Or n'est pas unanimement appréhendé sous la figure du ghetto. D'autres locataires rencontrés dans les immeubles sociaux et intermédiaires du quartier, que nous avons regroupés dans la catégorie des *cosmopolitains*, partagent une perception positive de l'ambiance du quartier et ont construit une symbolique valorisant sa dimension populaire et multiculturelle. Ils développent dans leurs discours une perception du quartier proche de celle du groupe des *multiculturels*, construit par Patrick Simon. D'après lui, les *multiculturels* sont venus s'installer à Belleville dans « une recherche de proximité avec

---

<sup>246</sup> Les membres de ce collectif estiment que la municipalité locale et centrale adopte une stratégie de « fixation », c'est-à-dire de maintien des populations en proie à des difficultés sociales, économiques et à une consommation de drogues dans un espace circonscrit pour en éviter la « propagation » de ces problèmes et de coordonner plus aisément les actions publiques destinées à venir en aide à ces populations. Le collectif Château Bouge rassemble une centaine d'habitants du quartier, majoritairement des classes moyennes « blanches », qui tentent d'exercer une pression sur le pouvoir local pour soutenir une « normalisation » du quartier, fondée sur un discours sur la mixité sociale, par notamment des interventions sur l'offre commerciale et associative. Ils défendent par exemple, le projet municipal du « marché des cinq continents », le développement de magasins dont l'offre serait plus « classique » dans le quartier et l'implantation d'associations culturelles, à caractère non social. Une partie des membres du collectif était engagée dans l'association Droit au calme, aujourd'hui dissoute, mais très active au début des années 2000 (Bacqué et Fijalkow, 2006).

les classes populaires et les immigrés » (Simon, 1997, p. 56). À l'instar des *multiculturels*, les *cosmopolitains* de la Goutte d'Or apprécient l'« ambiance cosmopolite, conviviale et animée » du quartier. Cependant, contrairement au premier groupe, si une minorité des *cosmopolitains* habitait déjà le quartier et voulait y demeurer, la plupart de ces ménages n'ont pas choisi de vivre à la Goutte d'Or, ils ont accepté avec un enthousiasme la proposition du bailleur. Ils réfutent l'image du ghetto qu'ils jugent caricaturale, pour mettre davantage l'accent sur la valeur positive de son caractère populaire et multiculturel. Ils soulignent ainsi la présence dans le quartier de différents groupes raciaux avec une surreprésentation des populations noires, allant jusqu'à dire, sans connotation négative, que ce quartier, « *c'est l'Afrique* ». Son hétérogénéité raciale lui confère, selon eux, une ambiance populaire, multiculturelle et animée qu'ils valorisent : « *c'est un quartier qui est très riche en culture* » (madame Ndour) ; c'est « *très gai, très vivant* » (madame Prignal). L'animation des rues est mise en avant comme le principal atout du quartier, et la forte présence dans celles-ci des « *populations issues de l'immigration* » en fait un quartier « *vivant, cosmopolite, c'est mieux que des quartiers qui sont un peu morts* » (monsieur Rochelle). Contrairement aux *multiculturels* et aussi aux *déclassés*, tous n'appartiennent pas aux classes moyennes, parmi eux figurent aussi des ménages de classes populaires, tous migrants appartenant aux minorités visibles. Cette divergence est de taille car ces *cosmopolitains* célèbrent non seulement l'ambiance du quartier, mais y développent aussi une territorialité réelle, plus ou moins marquée, le quartier n'est pas simplement pour eux un décor socialement valorisant. Cependant, et c'est là une différence supplémentaire avec les *multiculturels*, peu d'entre eux participent aux activités associatives du quartier, alors même que le tissu associatif y est extrêmement dense.

La catégorie des *cosmopolitains* regroupe donc des locataires qui ont en commun de partager cette représentation positive de l'ambiance du quartier, et apprécient d'y vivre, ils développent ainsi un rapport au quartier que l'on peut opposer à celui des *déclassés*. Elle comprend des locataires aux caractéristiques sociales très variées<sup>247</sup> et aux trajectoires résidentielles différentes. Pour les classes populaires, l'accès au logement social est le résultat d'un parcours résidentiel accidenté (logements insalubres et/ou suroccupés, hôtels meublés, etc.) et représente une stabilisation qui s'accompagne d'une stabilité professionnelle pour

---

<sup>247</sup> Elle regroupe aussi bien des locataires de classes moyennes « blanches » (Brunois, Kermarrec, Rochelle), et des minorités visibles comme des populations « noires » provenant des départements d'Outre-mer (Prignal), ou d'Afrique subsaharienne (mesdames Traoré, Kunda, Ndour et monsieur Awadi), des migrants du Maghreb (madame Saïd).

certaines. Elles ont une image particulièrement positive de ce quartier à laquelle s'ajoute un profond attachement. Elles ont en effet toutes habité uniquement ce quartier depuis leur arrivée en France. La Goutte d'Or a, semble-il, joué le rôle de « sas » (Simon, 1998) permettant, grâce aux réseaux sociaux communautaires et aux activités économiques qui y sont liées, de favoriser une adaptation progressive à la société d'accueil. Elles espéraient d'ailleurs obtenir un logement social dans ce quartier. Ainsi, madame Saïd nous explique qu'elle habite le quartier depuis plus de vingt ans, elle ne l'a jamais quitté et n'a jamais cherché à le faire. Madame Traoré est profondément attachée au quartier, et tout particulièrement à ce secteur dans lequel elle vit depuis son arrivée en France : « *Je ne connais que ici parce que je suis arrivée ici quand je suis venue en France. Ça fait vingt et quelques ans, je suis arrivée ici, c'était en 82. Ah oui, ça fait longtemps que je suis là* ». Elle ne veut pas quitter son logement, d'autant plus que son magasin de disque est situé à une dizaine de mètres de celui-ci. Madame Kunda partage cet ancrage. Elle souhaite y vivre jusqu'à son retour espéré en Afrique pour sa retraite. La valeur positive attribuée à la symbolique sociale du quartier s'articule avec la représentation positive de l'installation dans ce logement.

Pour les classes moyennes (presque toutes « blanches »), l'installation dans ce logement leur offre l'opportunité de construire ou d'agrandir leur famille tout en restant à l'intérieur de Paris, le statut de parisiens semble à leurs yeux plus important que celui de propriétaires. Elles ont toutes, de ce fait, une représentation positive de leur installation dans ce logement et de leur situation résidentielle actuelle, et ont pu aisément construire un « chez soi ». Elles n'envisagent pas de quitter le logement dans un avenir proche, ou alors seulement dans le cas où la mobilité permettrait d'obtenir une plus grande surface ou d'acquérir à Paris. De plus, elles avaient une image relativement positive de ce quartier avant d'y habiter, ou tout au moins, n'avaient pas intégré l'image péjorative qui lui est souvent associée. Elles souhaitaient vivre dans des ambiances populaires et multiculturelles et sont donc satisfaites de situation actuelle. Madame Brunois, qui a habité dans des quartiers aux ambiances urbaines très différentes (les 20<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements, Boulogne), avait indiqué sa préférence pour les arrondissements du nord-est sur sa demande de logement. Les quartiers « *chics* » sont pour elle « *très jolis, très calmes* », mais « *un peu trop ennuyeux* », et elle estime qu'ils peuvent être « *aussi des coupe-gorges parce qu'il n'y a personne dans la rue. Alors qu'ici, il y a de la vie, ça grouille* ». Elle connaissait déjà le quartier pour y venir de temps en temps, et a donc accepté sans appréhension la proposition de logement dans ce quartier. Elle souhaite

d'ailleurs y rester, mais ne serait pas contre une mutation de logement dans la même résidence avec une exposition sur le jardin. Madame Maugé et monsieur Kermarrec, qui habitaient tous deux dans des quartiers du 18<sup>e</sup> arrondissement en cours de *gentrification*, voulaient rester dans cet arrondissement ou vivre ceux du nord-est parisien. Monsieur Kermarrec nous dit ainsi : « *Je voulais habiter dans un endroit vivant. Ces trois arrondissements, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>, ce sont des coins qui me correspondent plus. La vie de quartier aussi...* ». Il ajoute ensuite en parlant de la Goutte d'Or : « *c'est un quartier que j'aime beaucoup avec ses avantages et ses inconvénients. C'est un quartier qui va encore beaucoup évoluer* ». Il souhaitait acquérir un appartement dans la rue des Poissonniers, mais l'achat ne s'est pas concrétisé en raison du prix qu'il estimait trop élevé à cette époque. Lorsqu'il constate aujourd'hui l'évolution du quartier, il regrette de ne pas l'avoir acheté.

Dans le discours des *cosmopolitains*, l'hétérogénéité sociale est avant tout évoquée dans sa dimension raciale, mais contrairement aux *déclassés*, celle-ci ne revêt pas de connotation négative. En revanche, ils considèrent la forte présence de personnes pauvres comme la principale source des problématiques sociales du quartier. Ce faisant, ils soutiennent la stratégie de promotion de ce type de diversité dans la mesure où celle-ci est « maîtrisée », l'enjeu étant de conserver l'ambiance populaire du quartier tout en accompagnant et en réduisant la pauvreté, ou tout au moins sa visibilité dans l'espace public. Cette représentation positive ne s'accompagne donc pas non plus d'un déni total de la pauvreté, des activités illicites et des problèmes de cohabitation que ces activités peuvent générer. Cependant, à l'inverse des *déclassés*, ils relativisent ces problèmes et regrettent la stigmatisation dont fait l'objet la Goutte d'Or :

*« On sait qu'il y a de la prostitution, de la drogue, il y a des gens quand ils viennent nous voir qui nous disent : « Ah bah, ça fait un quart d'heure qu'on est là, on a regardé, qu'est-ce qu'il y a comme noirs ! » (Rires) Nous, ça ne nous a jamais posé problème (...) Il y a une réputation à la Goutte d'Or, Barbès, Château Rouge, oui... Quand je dis aux gens que j'habite le 18<sup>e</sup>, ils disent : « Ah bon, t'habites là-bas ?! » Mais on oublie que le 18<sup>e</sup>, c'est aussi Montmartre, toute cette partie, c'est riche, mais à la Goutte d'Or, c'est encore un peu... C'est populaire et c'est mal, il y a une mauvaise image. Mais moi, c'est vraiment le bruit qui me dérange, pas le côté populaire »* madame Brunois.

Monsieur Kermarrec constate également cette stigmatisation dans le discours de ses amis :

*« Certains amis et bien... Bah oui pour eux... : « Il faut que tu déménages, faut que vous déménagiez, vous ne pouvez pas continuer à habiter là... » (Pincement des lèvres). Après ça dépend de... Pareil, nous, il y a une certaine diversité dans nos amis, après ça dépend de quels milieux ils viennent (...) C'est plutôt des gens qui ne sont pas habitués aux quartiers populaires mais après, j'ai aussi un copain qui habitait Crimée, dans une cité de Crimée et tout ça, et qui est maintenant avocat et euh... Quand je lui ai dit que j'habitais là, il m'a dit : « Faut que tu trouves une solution pour partir ! » Mais bon... »* Monsieur Kermarrec.

Pour madame et monsieur Prignal, cette stigmatisation n'est pas sans rapport avec la surreprésentation des minorités visibles dans le quartier :

*« Ils ont fait une réputation au 18<sup>e</sup> un peu bizarre, mais c'est des gens qui ne connaissent pas en fait. Les gens, je ne sais pas pourquoi ils disent ça. C'est vrai qu'il y a des problèmes de délinquance, mais je pense que c'est comme ça dans Paris. Et c'est toujours pareil, comme c'est des populations qui, en général, ne sont pas blanches, c'est ça qui fait qu'on stigmatise le quartier. Et les gens qui sont blancs, ils savent bien que ce n'est pas tout à fait comme les gens le racontent »* madame Prignal.

Ces locataires, tous deux guadeloupéens, se disent sensibles à la question du racisme, et plus généralement à la racialisation des rapports sociaux, ayant eux-mêmes expérimentés à plusieurs reprises des discriminations à cause de leur phénotype. Ils n'acceptent pas cette image négative du quartier qui repose, d'après eux, principalement sur une lecture racialisée et raciste de la population locale dont ils se sentent différents par leur position sociale intermédiaire, mais s'y identifient partiellement en raison de leur expérience commune en tant que minorité noire.

À l'instar des *déclassés*, les *cosmopolitains* évoquent l'existence d'une frontière imaginaire entre ce quartier et le reste du 18<sup>e</sup> arrondissement, deux parties qui se distingueraient par leur atmosphère urbaine à partir d'une double polarité : populaire *versus* bourgeois et « noir » *versus* « blanc ». Néanmoins, la comparaison est moins structurante dans leur représentation du quartier et de leur installation dans celui-ci. Elle est moins axée sur une mise opposition entre un caractère positif et négatif entre ces deux espaces. Ce faisant, on ne décèle pas dans leur discours ce sentiment d'être du « mauvais côté » de la « frontière ». La description que madame Brunois fait de ces deux parties illustre bien le positionnement des *cosmopolitains*, à la seule différence qu'elle délimite la frontière au niveau de la rue de Clignancourt, les autres font référence au boulevard Barbès :

*« (La mairie), c'est chic, mais c'est plutôt chouette par là, mais c'est vrai qu'il y a un contraste énorme entre ce côté-là du 18<sup>e</sup>, la mairie et tout ce qui est vers la Butte, et la Goutte d'Or. En fait, la rue qui fait démarcation, c'est la rue de Clignancourt, d'ici, tu passes le boulevard, c'est encore populaire et coloré et après, tu passes la rue de Clignancourt, tu commences à monter et c'est terminé, c'est « blanc » et chic, en fait c'est ça, c'est la limite entre l'Afrique, entre les noirs et les blancs »* madame Brunois.

Les *cosmopolitains* ne font pas l'impasse sur l'ambiance particulière des rues alentours, ils mentionnent la présence des groupes d'hommes noirs et les « nuisances » que produit, selon eux, cette occupation de l'espace public. Ils expriment aussi le souhait de pouvoir s'approprier ces rues plutôt que de les traverser. Néanmoins, deux grandes

différences distinguent leur positionnement de celle des *déclassés* sur cette question. Les *cosmopolitains* font bien la distinction entre ces hommes et les populations noires du quartier, ils n'opèrent pas d'amalgames, et pensent du reste que la situation change dans le bon sens. L'évolution sociale, urbaine et économique progressive du quartier réduit considérablement ces « nuisances ». Madame Brunois dont toutes les fenêtres sont orientées sur la rue les subit quotidiennement : « *On est en Afrique. On est sur rue et c'est très bruyant. On est à l'angle des deux rues, et c'est infernal. Après j'aime beaucoup le quartier mais bon, on aurait été sur le jardin, ça aurait été top* ». Cette habitante est d'ailleurs la plus exposée et pourtant, elle ne montre aucune animosité à l'égard de ces groupes d'hommes. Madame Maugé déclare avoir été très impressionnée dans les premiers temps par cette ambiance spécifique, mais dit s'y être peu à peu habituée et ne se sent ni agressée ni en danger. Elle pense qu'ils disparaîtront progressivement de l'espace public lorsque l'habitat de ce secteur sera complètement réhabilité, et l'offre commerciale transformée. Madame et monsieur Rochelle qui habitaient une cité de la Seine-Saint-Denis, avouent que cette occupation des rues a eu un « *effet réfrigérant* », mais ils estiment que l'occupation de l'espace public par ces hommes est moins pesante que celle des « *bandes de jeunes* » dans leur ancien quartier et s'y sentent, de ce fait plus, en sécurité :

*« C'est un peu paradoxal mais justement parce qu'il y a de la prostitution, il y a toujours quelqu'un dans la rue. Les filles sont là. Les mecs viennent pour les nanas donc, voilà, je pense que c'est un quartier qui n'est pas du tout euh... Les gens qui sont dans la rue ne remarquent pas les habitants de cet immeuble »* madame Rochelle.

*« On a vécu séparément dans des quartiers pas faciles. Et là ce n'est pas du tout le même effet dehors, d'avoir des gens qui discutent que de voir dans les cités où là les gars zonent et ils t'interpellent. Là jamais (...) On a l'impression en tout cas, je ne sais pas vraiment si c'est le cas qu'on est complètement transparent et en même temps identifié »* monsieur Rochelle.

Les *cosmopolitains* ne s'y sentent ni « opprésés », ni « enfermés », ni complètement « invisibles ». La fragmentation en deux mondes, anxiogène pour les *déclassés*, renvoie certes à un partage déséquilibré de l'espace public, mais contient néanmoins un caractère rassurant par la « familiarité » et l'« inter-reconnaissance »<sup>248</sup> (Simon, 1997b) que procure la

---

<sup>248</sup> Les concepts de « familiarité » et d'« inter-reconnaissance » sont mobilisés par Patrick Simon pour rendre compte des modes d'interactions sociales entre les différents groupes sociaux qui pratiquent les rues de Belleville. La « familiarité est délivrée par la connaissance des lieux, des repères pour évoluer dans un espace défini. Elle s'obtient par la manipulation efficace des codes en vigueur dans les relations (...) Inutile de pénétrer dans des relations de proximité, de se faire inviter dans la sphère domestique pour obtenir une connaissance, même superficielle, de ses voisins » (Simon, 1997b, p. 62). Ainsi, les *cosmopolitains* maîtrisent le spectacle quotidien qui se joue dans les rues entourant leur immeuble. Le côtoiement quotidien avec ces hommes et les prostituées qui occupent la rue ne produit pas d'interconnaissance, mais de l'« inter-reconnaissance », terme que Patrick Simon emprunte à Michel Bozon : « c'est une connaissance intuitive et indirecte que les individus ont des groupes et des styles sociaux locaux ainsi que des personnes qui les symbolisent. C'est l'expérience répétée

fréquentation quotidienne de ces rues. L'« invisibilité » dont ils disent faire l'objet n'est, pour eux, qu'apparente. Elle intègre en effet une identification des individus et des groupes qui constituent cet autre « monde », ainsi qu'une conviction d'être identifiés en tant qu'habitants du quartier par ceux-ci. De ce fait, l'usage du même terme par les *cosmopolitains* et les *déclassés* ne doit pas masquer la divergence de contenu auquel il renvoie. Comme les *déclassés*, les *cosmopolitains* se sentent extérieurs à leur monde et ne souhaitent pas non plus l'intégrer, mais contrairement aux *déclassés* qui perçoivent leur « invisibilité » comme une forme d'inexistence dans le regard de ces populations « noires », ils considèrent participer à la vie sociale locale par leur présence quotidienne, tout en restant à l'écart des modes d'occupation des rues de ces populations et du déroulement des activités illicites qui y sont liées. Ils ne sentent ni « étrangers » à la vie locale ni en insécurité dans celle-ci. Ces populations évoluant dans un monde différent, hermétique au leur, ils ne pensent pas représenter une cible potentielle. Pour autant, ils reconnaissent que leur tolérance est sans cesse mise à l'épreuve. C'est ce que souligne monsieur Kermarrec, éducateur spécialisé dans une association qui intervient dans le 18<sup>e</sup> arrondissement. Il admet qu'il peut être difficile d'y vivre pour ceux qui recherchent une ambiance urbaine moins animée, plus « normalisée » :

*« Je pense que les gens qui habitent ici sans être tolérants et bien, ils doivent vivre dans la souffrance permanente (...) Quelqu'un qui serait raciste, ce serait insupportable, sans d'ailleurs être forcément raciste, mais des gens qui cherchent un quartier un peu plus homogène, ce n'est pas le 15<sup>e</sup> ici », monsieur Kermarrec.*

Ces habitants s'accommodent de la visibilité des activités illicites et des regroupements dans la rue qu'elle engendre, leur satisfaction de vivre dans ce quartier (et ce logement), et la conviction que cette situation n'est que temporaire venant à compenser ces inconvénients.

Les *cosmopolitains* noirs manifestent tout de même la crainte d'être associés aux hommes qui investissent ces rues et ainsi, d'être rejetés par les populations blanches<sup>249</sup>. Cette peur de l'amalgame, Khelifa Messamah et Jean-Claude Toubon en avaient déjà rendu compte, dès 1988, dans leur étude sur la Goutte d'Or. Toutefois, les *cosmopolitains* qui l'expriment ne souhaitent pas pour autant quitter le quartier, contrairement aux populations rencontrées par Messamah et Toubon. Madame Ndour dit avoir honte en tant qu'Africaine d'observer ces comportements : « *On est pointé du doigt même si il y en a qui savent qu'on*

---

du contact avec les mêmes (par l'intermédiaire du travail, de la parenté, du voisinage, du loisir, du trafic, de la consommation) qui contribue à forger cette sociologie spontanée de la cité et à compléter ce bagage invisible que les citoyens portent toujours en eux » (Bozon, 1984, p. 266, cité par Simon, 1997b, p. 62).

<sup>249</sup> Comme nous l'avons précisé dans l'introduction de cette thèse, le fait que l'enquêteur soit identifié comme « blanc » a certainement contribué à faire émerger la question de la peur de la stigmatisation et du rejet lors de l'entretien.

*est correct, mais moi, ça me fait honte je vous dis. Les Français qui voient ça, ils vont dire : « Regarde les Africains comme ils se comportent ! »* ». Son ancien employeur, appartenant aux classes moyennes supérieures « blanches » lui a avoué avoir peur de ces attroupements d'hommes et lui a confié que cette présence « *faisait du tort aux noirs* ». Monsieur Awadi redoute également cet amalgame, lui qui souhaite absolument s'intégrer à la société française. Il craint que ce type de comportements ne renforce le racisme envers les noirs. Il souhaiterait que tous les « noirs » du quartier intègrent ce qu'il considère être « *le mode de vie français* » :

*« Moi, ce qui ne va pas c'est que le noir comme moi, il doit savoir que ce que je ne fais pas chez moi, je ne fais pas chez vous (...) Ici, c'est un pays où tous les jours, il y a des milliers d'étrangers qui entrent, des milliers qui sortent. Si ceux qui vivent, ils font ça, la pagaille, les autres, ils ne pourront plus venir. Les gens qui disent : « les Français, c'est des racistes », ils disent des bêtises ! Non, non. Tu fais une bêtise, je t'ai attrapé et tu me dis « tu es raciste », c'est pas vrai. Je t'ai attrapé parce que tu as fait une bêtise, pas parce que je suis raciste. Si tu ne fais pas de bêtise, personne ne t'embête. Ici, quand la police attrape ceux qui font des bêtises, ils disent « c'est des racistes ! » Ce n'est pas vrai ! Moi, on m'a donné un logement. Ils ne sont pas racistes »* monsieur Awadi.

On note d'ailleurs qu'il associe la catégorie « noire » à la provenance géographique des populations, « les Africains ». Madame et monsieur Prignal savent que le risque d'amalgame existe :

*« Il y a des gens qui se ferment, eux ils nous voient noirs, mais c'est des gens qui vivent repliés sur eux-mêmes (...) les gens, ils disent « les Africains sont comme ci, les Africains sont comme ça. » C'est pas parce qu'on est noir qu'on est africain, déjà, et ça ne veut rien dire. Moi, je m'en fous, ça ne m'atteint pas »* madame Prignal.

Ils ont conscience d'être potentiellement identifiés comme « *Africains* » par la couleur de leur peau, et tentent de se distancier de cet élément de visibilité. Ils semblent agacés par cette identification parce que, d'une part, ils récusent l'idée selon laquelle il existerait une « culture africaine », et d'autre part, ils n'ont aucun lien avec le continent africain. Ils s'identifient en premier lieu comme français, et supportent mal l'idée que cette identité puisse être remise en doute en raison de leur couleur de peau. Pap Ndiaye décrit très bien ce refus chez les Français noirs d'être « résumés à une seule identification, et où celle-ci semble jeter une suspicion sur leur identification française » (Ndiaye, 2008, p. 55). Cependant, même s'ils partagent la conviction de faire potentiellement l'objet d'un amalgame, ces *cosmopolitains* valorisent la diversité raciale du quartier et ne souhaiteraient en aucun cas la fuir pour résider dans un quartier majoritairement « blanc ».



**Photographie 25 : Ghetto ou quartier cosmopolite :  
les rues animées de la Goutte d'Or**



Cette photographie a été prise un jour de semaine, en fin de matinée, dans une des rues très animées du quartier située près des deux sites étudiés. Elle est fréquentée quotidiennement par les populations locales, mais aussi de Paris et de sa région pour la présence de nombreux magasins « exotiques ».

De manière générale, le thème de la sécurité, si central dans le discours des *déclassés*, est beaucoup moins présent dans celui des *cosmopolitains*. Les locataires du site intermédiaire ne revendiquent pas une plus grande sécurisation de l'immeuble, même s'ils savent que des cambriolages dans les appartements et le parking ont déjà eu lieu (madame Brunois en a d'ailleurs été victime). Ils entretiennent une certaine vigilance quotidienne en raison de la présence de toxicomanes dans le quartier, son principal problème selon eux. Pour autant, ils n'adoptent pas une logique de protection et de sécurisation et voient en l'amélioration générale du quartier par les interventions sur le bâti et l'espace public, l'action positive des associations locales envers les populations fragiles du quartier, l'ouverture de nouveaux commerces qui transforment l'image du quartier et sa composition sociologique, le moyen de réguler ce problème. Monsieur Kermarrec remarque d'ailleurs que la population toxicomane est moins présente depuis ces dernières années et, selon lui, ce problème disparaîtra prochainement. Sa position sur cette question est tiraillée. Il sait que la population est simplement déplacée, et le déplore, mais y voit aussi un aspect positif en tant que père de famille : « *C'est positif pour nous, oui je trouve parce que j'y habite, parce que j'ai des enfants, après ce qui n'est pas positif, c'est qu'on les a juste déplacés, le problème n'est pas réglé* ». En outre, il valorise le travail des actions locales qui participent activement à améliorer la cohabitation des différents groupes sociaux dans le quartier, et apprécie tout particulièrement la fête de la Goutte d'Or à laquelle il assiste chaque année. D'autres *cosmopolitains* évoquent les effets positifs de l'action publique sur l'offre commerciale comme élément de régulation de l'« équilibre social » du quartier. Pour madame Maugé, l'ouverture d'une nouvelle offre commerciale contribue à « *remonter le niveau du quartier pour attirer des artistes, des magasins...* ». L'action publique sur le bâti est également

appréciée car elle participe, selon eux, à améliorer les conditions de logement d'une partie de la population locale tout en attirant de nouvelles populations, plus aisées, dans le parc privé.

Ces habitants attendent certes, une amélioration du tissu urbain et commercial du quartier et espèrent que la population toxicomane et les groupes d'hommes qui occupent les rues seront, par conséquent, moins présents. Pour autant, ils redoutent une *gentrification* progressive du quartier. Ils ont bien conscience qu'elle pourrait, à terme, faire disparaître cette ambiance populaire et multiculturelle si appréciée, et remettre en question leur avenir dans ce quartier. Plusieurs d'entre eux citent comme exemple ceux des Abbesses et de la Butte Montmartre pour y avoir vécu, et craignent que la Goutte d'Or connaisse la même évolution et ne perde « *son âme* » (monsieur Kermarrec). Ils ont eux-mêmes été victimes de l'augmentation des prix de l'immobilier et de la transformation du tissu commercial dans ces quartiers, bien avancés dans le processus de *gentrification* :

*« J'ai un peu peur que dans quelques années, il n'y ait plus la même population, ça change c'est sûr et si les nouveaux immeubles ne sont que des immeubles privés alors on va chasser les populations du quartier (...) Je ne veux pas que ça devienne comme vers la Butte. Ce sont des gens qui ont beaucoup d'argent qui viennent, ce ne sont pas des gens comme nous, ils ont de l'argent et les prix montent, c'est de plus en plus bobo. Je vois les commerces qui s'installent les boutiques de mode, moi, je ne peux même pas m'acheter des choses dans ces boutiques »* madame Brunois.

Monsieur Kermarrec compare l'évolution de la Goutte d'Or avec le quartier dans lequel il a grandi, Pigalle, et celui dans lequel il a vécu plusieurs années, les Abbesses. Il éprouve une certaine nostalgie de l'ambiance urbaine des Abbesses avant sa *gentrification* : « *Il y avait une véritable vie de quartier qu'il n'y a plus aujourd'hui parce que les gens sont partis* ». La production de logements sociaux est, selon lui, bénéfique pour le quartier, car elle permettra à terme de conserver une partie de la population locale. Ce positionnement rejoint celui avancé par les acteurs de la mairie de Paris qui estiment « maîtriser » la *gentrification* par la production aidée :

*« J'ai l'impression qu'il y a quand même pas mal de changement au niveau de Château Rouge aussi, pareil il y a une population classe moyenne bourgeoise qui s'est installée. Et je pense que dans le temps, ça ne peut qu'évoluer à tous les niveaux (...) C'est le logement social qui va permettre de conserver une mixité, mais ce sera assez limité parce que je crois que la loi, c'est 20% de logements sociaux »* monsieur Kermarrec.

Seul monsieur Awadi, locataire sénégalais sans emploi de Brodet, soutient la transformation sociologique du quartier. Il aimerait qu'elle s'opère plus vite et en faveur d'une population « blanche ». L'amélioration du quartier passe, selon lui, par un véritable changement d'ambiance, « *moins africaine* » et « *plus française* ».

Les ambiances tranchées des quartiers populaires et des beaux quartiers font l'objet d'une qualification symbolique positivement ou négativement connotée par les individus, qui est profondément corrélée à la perception de leur situation résidentielle actuelle. Les dimensions sociales et raciales interviennent de façon variable selon le contexte, les caractéristiques sociales et les trajectoires résidentielles des individus, sur la structuration des manières d'habiter le quartier. D'un côté, les *décalés* et les *déclassés* ont une représentation négative de l'ambiance du quartier et de leur installation dans celui-ci, et y résident avec d'autant plus de difficultés qu'ils se sentent « bloqués » dans cette situation. Les *décalés* vivent mal le fait d'habiter un quartier marqué socialement par les classes supérieures, et pour ceux appartenant aux minorités visibles, par des populations « blanches » dont ils redoutent l'expression d'un racisme. Ils se sentent « décalés », voire rejetés dans un espace où ils sont socialement – et pour les minorités visibles, racialement – dominés. Quant aux *déclassés*, qu'ils soient de classes populaires ou de classes moyennes, la présence de classes populaires noires qui marque l'ambiance du quartier, est vécue sur le registre de la dévalorisation et du déclassement. La domination de la vie locale par des populations socialement et racialement infériorisées suscite en eux un sentiment de ne pas « être chez eux », la « blanchitude » étant en effet le marqueur et la norme sur lesquels leur vision du monde repose. De l'autre côté, les *cosmopolitains* et les *embourgeoisés* ont, à l'inverse, une représentation positive de l'ambiance sociale du quartier et de leur installation dans celui-ci. Elle est, dans les deux cas, source de valorisation sociale, mais ses ressorts diffèrent. Les *cosmopolitains* attribuent une valeur positive au caractère populaire et multiculturel de leur quartier. Si les classes moyennes « blanches » intègrent cette diversité sociale et raciale comme un élément de valorisation de leur identité sociale, les classes populaires qui appartiennent également aux minorités visibles, apprécient une ambiance marquée par des populations dont elles sont proches et valorisent, tout autant, la présence d'autres types de ménages, plus aisés et blancs. Pour elles comme pour les classes moyennes *cosmopolitaines*, la diversité à la fois sociale et raciale est ainsi positivement perçue. Quant aux *embourgeoisés*, ils apprécient de vivre dans les beaux quartiers car, contrairement aux *décalés*, l'étiquette bourgeoise est socialement valorisante même si elle traduit une domination des classes supérieures blanches dans l'espace urbain. Leur représentation positive de l'atmosphère urbaine repose donc sur une valorisation de l'homogénéité sociale et raciale du quartier, et non pas sur sa diversité comme c'est le cas des *cosmopolitains*. Une question alors reste en suspens, comment expliquer les divergences de rapports au quartier des classes moyennes *cosmopolitaines* et *déclassées*, hormis le fait qu'elles n'ont pas vécu dans les mêmes types de quartier auparavant. Est-ce le reflet d'une

divergence de valeurs ? Nous ne pouvons supposer qu'elle est une manifestation d'un habitus différencié sans pour autant le vérifier.

## **2.2 Des usages distincts du quartier**

Ces différents modes d'appropriation symbolique du quartier interagissent dans la pratique quotidienne de l'espace. Deux types d'usage sont analysés : les usages des commerces de proximité et des commerces situés en dehors du quartier, et les usages liés aux activités culturelles, sociales et de loisir dans l'espace local. Il s'agit de saisir dans quelle mesure l'espace local constitue un espace d'inscription des pratiques sociales quotidiennes des habitants. Chaque catégorie d'habitants y développe des pratiques sociales différenciées en fonction de leur volonté et de la capacité à s'y inscrire, la question de la mobilité des ménages est donc sous-jacente. Ainsi, les caractéristiques du tissu commercial (en termes de gamme et de type d'offre) dans les deux quartiers ont un impact fort sur les pratiques des enquêtés en raison de leur spécialisation, et exercent par conséquent un effet ségrégatif. Mais les pratiques sociales liées au tissu commercial doivent être aussi envisagées à travers la symbolique sociale du quartier et de sa connotation attribuée par les enquêtés. Elles influencent également fortement les modalités d'inscription territoriale pour les autres types de pratiques sociales de l'espace local.

### **2.2.1 Les commerces de proximité : des pratiques contraintes par le contexte local**

#### **Dans les beaux quartiers : une offre commerciale inadaptée**

L'offre commerciale proposée dans les beaux quartiers est en parfaite adéquation avec leur composition sociale et le 8<sup>e</sup> arrondissement ne fait pas figure d'exception. Il comprend un nombre spectaculaire de galeries d'art, de boutiques de créateurs, d'épiceries de luxe, de bijoutiers, d'antiquaires, etc. Ainsi, « certaines voies du 8<sup>e</sup> arrondissement sont de véritables mises en scène de l'art de vivre grand bourgeois » (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989, p. 115). Les commerces qui semblent les plus ordinaires et « standardisés » comme la boulangerie, le coiffeur, la boucherie ou le Monoprix, adaptent également leur offre aux styles de vie et au pouvoir d'achat de la grande bourgeoisie :

« À de multiples signes dans leur agencement, dans ce qu'ils offrent à leur clientèle, et à quelques traits précis de leur fonctionnement, ils échappent à la banalité, au caractère interchangeable qu'ils peuvent avoir dans d'autres quartiers » (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989, p. 114).

La question de l'offre commerciale constitue un des arguments principaux utilisés par les détracteurs de la stratégie de mixité. L'offre commerciale de ces quartiers ne correspond effectivement que partiellement aux besoins des ménages de classes populaires, moyennes, et notamment à ceux appréciant la cuisine du monde. Les acteurs de la municipalité parisienne ont pris conscience de cette difficulté dès les premières opérations d'acquisition-conventionnement réalisées dans les beaux quartiers. Une cadre de Paris Habitat expose le cas d'une dame en situation de grande précarité, hébergée par une association dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, puis relogée par la municipalité dans le 16<sup>e</sup> arrondissement<sup>250</sup>. Perdue dans un quartier dont la composition sociale et commerciale est radicalement différente de ce qu'elle avait connue auparavant, son installation fût très difficile :

*« Cette dame, elle était paumée, quand elle est arrivée, elle a dépensé en une semaine ce qu'elle devait dépenser en un mois, elle ne savait pas où faire ses courses, comment les faire »,* directrice territoriale du secteur nord-est de Paris Habitat.

Cet exemple est certes un cas extrême d'« inadaptabilité » au quartier. Pour autant, cette question de l'offre commerciale trop chère et/ou inadaptée à la demande des locataires restreint l'appropriation matérielle des locataires du parc social à l'espace local. Cependant, la municipalité relativise la pertinence de cet argument en déclarant attribuer une priorité aux demandeurs de l'arrondissement d'une part, et en évoquant l'accessibilité par les transports des autres quartiers de Paris où l'offre commerciale est, *apriori*, plus adaptée aux modes de vie des locataires du parc social d'autre part, et ceci afin de légitimer la poursuite de sa politique de « rééquilibrage social ».

L'inadéquation de l'offre commerciale est évoquée comme étant un problème par la majorité des locataires du parc social, et ceci, sans distinction entre ceux qui habitaient déjà les arrondissements de l'ouest parisien et ceux qui résidaient dans d'autres arrondissements de Paris. Deux principaux arguments sont formulés par les locataires rencontrés. Tous soulignent son caractère onéreux. Ils aimeraient voir s'implanter à proximité de leur immeuble une enseigne « discount » ou, tout au moins, un supermarché proposant des prix plus abordables. De manière générale, ils utilisent peu les commerces de proximité, même les commerces

---

<sup>250</sup> Cette personne habitait avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie, un des immeubles de Paris Habitat que nous avons étudié dans le cadre de notre master recherche. Elle a depuis été relogée dans un autre quartier parisien, moins huppé, en raison de ses difficultés d'adaptation au quartier et de l'isolement qu'a accompagné cette installation.

« standardisés » comme Monoprix et Franprix, en raison du niveau général élevé des prix. Une infime partie d'entre eux, dont la caractéristique commune est de vivre en solo, les fréquentent tout de même régulièrement pour accéder aux produits de consommation courante. Monsieur Matip fréquente le Monoprix de Saint-Augustin dont les prix sont plus élevés qu'ailleurs, mais il estime que ce surcoût est compensé par une qualité supérieure des produits proposés. Monsieur Anton, dont la mobilité est réduite par son handicap, s'approvisionne également au Monoprix et au Picard du quartier. Ces solos apprécient ce qu'Annick Germain nomme « le *potentiel* qu'offre la proximité » pour caractériser l'attachement symbolique des solos montréalais à un quartier apprécié (Germain, 2009, p. 204). Satisfaits d'habiter ce quartier, ils inscrivent leurs pratiques commerciales, moins contraintes que celles des familles. La majorité des autres locataires, vivant en couple et/ou avec des enfants, concentrent leurs achats dans d'autres quartiers et pour certains, dans les hypermarchés localisés en périphérie de la ville dont le plus proche situé à la Défense, accessible par la ligne 1 du métro ou en voiture. On remarque que les familles appartenant aux classes moyennes fréquentent occasionnellement le Franprix et les Monoprix du quartier, alors que celles disposant d'un revenu inférieur limitent leur fréquentation aux « petits » achats comme le pain ou à de rares occasions, lorsqu'ils n'ont vraiment pas d'autres choix que de s'y rendre. Madame Sadi nous explique qu'elle et sa famille ont décidé d'acquérir une voiture dans le seul but de se rendre au supermarché :

*« C'est réellement une galère pour faire les courses. Ici, ça coûte super cher. Avant d'avoir la voiture, on allait jusqu'à Barbès avec le chariot et tout. Et une fois, on est parti à la Défense à Auchan, nos courses, c'était vraiment énorme et à partir de là, on a dit : « On prend une voiture ». C'est trop cher ici alors on prend la voiture et on va ailleurs. On est quand même obligé pour le pain et même pour dépanner, pour la petite, le lait on le prend à Franprix, parce qu'avant, tellement qu'on n'avait pas de place, on ne pouvait pas prendre pour longtemps. On prenait un paquet de couches, pas trois ou quatre, les bouteilles pareil, donc on était obligé d'y aller souvent. Là, on fait une fois par semaine les courses, avant on faisait tout le temps », madame Sadi.*

L'inadéquation de l'offre commerciale implique donc une mobilité contrainte des ménages hors du quartier pour réaliser les achats de la vie courante. Il est d'ailleurs intéressant de constater qu'aucun d'entre eux ne fréquente les marchés du quartier. Parfois, cette mobilité ne s'effectue pas sur de longues distances, ils se rendent dans des commerces situés dans les arrondissements alentours comme le G20 du 16<sup>e</sup> arrondissement, le Leader Price et le Casino de la place des Ternes, ou ED à Guy Moquet (17<sup>e</sup> arrondissement). Mais elle peut être beaucoup plus étendue lorsqu'il s'agit d'accéder à une offre spécifique.

Le deuxième argument avancé est l'absence des produits « exotiques » dans les commerces locaux et le déplacement qu'elle impose qui sont abordés, essentiellement, par les ménages migrants ou leurs descendants qui partagent des pratiques culinaires liées à leur histoires migratoire. Ce problème est particulièrement prégnant pour les familles qui souhaitent acheter, souvent en grande quantité, des produits « exotiques ». Il leur faut se déplacer régulièrement jusqu'à Barbès ou la porte de Montreuil pour accéder à cette offre, induisant ainsi une mobilité contrainte qui nécessite d'y consacrer un temps plus long, et impose parfois l'usage de la voiture. C'est le cas de madame Benassim qui se rend à Barbès au moins deux fois par semaine. Elle y réalise tous ses achats afin de faire « *des économies* ». Pour ce qui est des autres types d'achats (vêtements, ustensiles de cuisine, etc.), elle se déplace dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, chez Tati ou à la porte de Montreuil, car elle ne peut pas se permettre d'acheter ces biens dans les commerces du quartier :

*« Vous regardez les vitrines, ils vendent les sacs et tout, c'est beaucoup plus que 20 euros! Moi déjà, j'achète pas pour 20 euros. C'est trop cher ! Moi, je regarde pour regarder comme ça et je me dis : « ah ça, c'est pas pour moi ! ». Je vais à Tati, c'est pas loin ou à Montreuil. J'achète là-bas. Je peux pas acheter ici »* madame Benassim.

La plupart des habitants font de même pour ce type d'achat, l'offre locale étant, là encore, principalement destinée à une clientèle plus fortunée. Mais le contraste est d'autant plus marqué pour les ménages les plus modestes qui mesurent, en regardant les prix des articles dans les vitrines, l'écart immense entre leur pouvoir d'achat et leur « goût », et ceux des classes supérieures, ce qui peut créer une certaine frustration. Ce sentiment de frustration apparaît dans le discours de plusieurs locataires du site Sérigné lorsqu'ils évoquent les vitrines des Grands Magasins du boulevard Haussmann, situés à proximité de leur immeuble. Ils viennent les admirer pendant la période de Noël avec leurs enfants, mais avouent ne pas entrer à l'intérieur en raison des prix prohibitifs des produits proposés pour leur budget : « *Ce n'est pas pour nous* » (madame Daoudi).

Si les magasins de luxe ne sont pas accessibles à la majorité des locataires, plusieurs personnes rencontrées, en majorité des jeunes adultes (monsieur Etienne, madame Sadi), profitent par contre de l'offre commerciale (hors alimentation courante) plus « populaire » et « standardisée », disponible sur les Champs-Élysées. L'installation de chaînes commerciales telles que la Fnac, Virgin, Adidas, Nike, Mango, Zara, permet à ces ménages de fréquenter des commerces de l'avenue, pratiques qu'ils considèrent comme valorisantes, car même si ces produits sont disponibles dans d'autres espaces de la ville, les acquérir près de chez eux, sur les Champs-Élysées, représentent un signe distinctif lié à sa renommée internationale. Ainsi,

des micro-ségrégations socio-spatiales caractérisent les pratiques en matière de consommation des différentes classes sociales en présence, tant il est indéniable que les classes moyennes et populaires ne sont pas chez elles dans les beaux quartiers. L’empreinte des classes supérieures se manifeste très clairement dans la composition du tissu commercial, majoritairement adapté au mode de vie des ménages fortunés, en termes de prix et de type d’offre proposés (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1989, 1992).

---

**Encadré 2 : Chelsea : Segmentation de l’offre commerciale, segmentation sociale  
Les pratiques sociales commerciales à King’s Road**

Par sa spécialisation, le tissu commercial peut exercer un pouvoir ségrégatif par un double effet d’attraction et de répulsion. Le contexte londonien offre, de ce point de vue, un éclairage intéressant. Il soulève la question de l’intégration de la question de l’offre commerciale dans les stratégies de mixité sociale dans les beaux quartiers pour favoriser l’implantation de commerces qui ciblerait une clientèle moins aisées, dont l’offre serait plus variée, sans les concentrer sur un espace pour reproduire des micro-ségrégations.

L’inadéquation se pose avec beaucoup moins d’acuité dans le cas londonien dans la mesure où une offre commerciale moins onéreuse et plus adaptée aux modes de vie des classes moyennes et populaires s’est développée aux abords de World’s End Estate. Rappelons que la résidence comprend plus de sept-cents logements et propose, en rez-de-chaussée, une multitude de services de proximité, auxquels s’ajoutent d’autres magasins de même gamme sur cette partie de King’s Road. World’s End constitue en quelque sorte un « village » dans le quartier. La présence de cette offre tranche radicalement avec celle qui prédomine le long de King’s Road. Ces magasins de proximité, à la devanture simple, proposent des produits basiques et relativement bon marché. Ainsi, les habitants de la résidence disposent d’un supermarché, d’une laverie, d’une pharmacie, d’une boulangerie et d’une boucherie, d’un cybercafé et d’un magasin de bricolage (voir photographie 26).

La fréquentation de cette partie de la rue témoigne de son caractère plus populaire. Le profil sociologique des passants correspond à celui de la résidence. Il se caractérise par une certaine hétérogénéité sociale et raciale. On y entend des accents et des langues étrangères. On croise des femmes portant le voile islamique, accompagnées de leurs enfants, qui font leurs courses dans ces commerces, et des groupes d’hommes se retrouvent pour discuter dans la rue ou sur la place située au pied de la résidence. L’ambiance qui règne dans cette partie de King’s Road n’est finalement pas très éloignée de celle qui caractérise les quartiers populaires de l’est londonien.

Cependant, une fois passé l’angle de King’s Road et de Park Walk, l’offre commerciale, et avec elle, l’ambiance de la rue, se transforme et révèle le caractère bourgeois du quartier. Le passant ne peut être que frappé par la soudaineté de ce changement d’atmosphère urbaine (voir photographie 24). À partir de cet angle de rue, sont implantés d’autres types de commerces qui ciblent une clientèle bien plus aisée, tels que des agences immobilières, des restaurants, cafés et pubs, un magasin d’alimentation biologique, un fleuriste haut de gamme, des magasins de décoration et de design, des galeries d’art et des vêtements de créateurs (voir photographie 27, p. 336).



**Photographie 26 : Segment Ouest de King's Road, commerces de proximité situés près de World's End.**



**Photographie 27 : Segment Ouest de King's Road, commerces situés à l'angle de Park Walk.**



Le profil des populations arpentant la partie Est de King's Road diffère nettement et confirme son ambiance bourgeoise et branchée. C'est une population visiblement plus aisée et majoritairement blanche à laquelle se mélangent des touristes anglais et étrangers. L'ambiance rappelle alors de nombreux aspects celle du quartier parisien de Saint-Sulpice (6<sup>e</sup> arrondissement) ou du Faubourg Saint-Honoré (8<sup>e</sup> arrondissement).

**Photographie 28 : Segment Est de King's Road, Sloane Square**

On peut apercevoir sur cette photographie la boutique de luxe Hugo Boss de Sloane Square.



Cette segmentation dans la localisation des différents types d'offre contribue à reproduire la micro-ségrégation résidentielle de la rue. Des formes de micro-ségrégation très nettes s'observent alors dans les pratiques de consommation locale des habitants du quartier. Des résidents de World's End, tous locataires du social et appartenant aux classes populaires, restreignent leur pratiques locales aux abords de la résidence, profitant de l'offre commerciale qu'ils estiment plus en adéquation avec leurs revenus, et limitent leur fréquentation de l'autre partie de King's Road à leur trajet en bus ou à pied pour rejoindre la station de métro. D'autres résidents, plus aisés, investissent régulièrement les commerces et cafés de la partie est de Chelsea. C'est notamment le cas de monsieur Perez, jeune ingénieur et propriétaire de son logement, qui préfère au supermarché situé en bas de la résidence celui localisé au centre de King's Road. Il est certes plus cher mais il a l'avantage selon lui de proposer des produits moins basiques que celui situé en bas de chez lui. De même, il rencontre régulièrement ses amis dans les pubs et le cinéma indépendant de King's Road. Par contre, les boutiques de luxe, implantées dans le quartier, restent inaccessibles pour lui. Il compose avec l'offre disponible localement et la complète avec d'autres commerces localisés dans d'autres quartiers. Seule une habitante rencontrée, madame York, cadre supérieure blanche, qui vient d'acquérir avec

son mari une maison dans le quartier estime l'offre commerciale du quartier en parfaite adéquation avec son mode de vie. Elle affectionne tout particulièrement le fleuriste haut de gamme, les restaurants et magasin de luxe de King's Road. Cette dame est effectivement la seule personne que nous avons rencontrée qui appartient aux fractions supérieures des classes moyennes. C'est, il nous semble, l'élément principal qui explique cette divergence dans ses pratiques locales avec celles des autres ménages rencontrés à World End Estate. Néanmoins, l'offre de produits exotiques étant également inexistante dans ce quartier, il est nécessaire pour les habitants de la résidence de se déplacer hors du quartier pour accéder à ce type de produits. Ainsi, madame Howard, infirmière « *Carribean* » se rend en voiture une fois par semaine à Brixton pour s'approvisionner. De la même façon que dans les beaux quartiers parisiens, cette absence d'offre plus diversifiée implique une mobilité contrainte des ménages hors de l'espace local qui peut être plus pénalisante pour les grandes familles, et particulièrement, celles aux revenus modestes.

---

### **Les quartiers populaires : le commerce « exotique »**

La Goutte d'Or constitue ce que Khelifa Messamah et Jean-Claude Toubon (1988) nomment des « espaces centraux immigrés ». Ce quartier se caractérise par une « spécialisation économique, culturelle et sociale » du territoire de telle sorte qu'il représente un « lieu d'informations et d'échanges, un espace de rencontre où les pratiques ethno-culturelles peuvent se manifester », et un centre d'attraction communautaire pour la consommation (Messamah et Toubon, 1988, p. 6), à l'image de la Petite Asie dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris (Raulin, 2000). À la Goutte d'Or, l'engorgement des rues généré par cette attractivité commerciale est un des arguments utilisés par les pouvoirs publics locaux pour légitimer le projet du « marché des cinq continents ». Le déplacement partiel des commerces « exotiques » en périphérie de la ville constitue un élément phare de la politique de contre-programmation commerciale dont l'objectif central, rappelons-le, est de les remplacer par des commerces plus « classiques » dans le quartier. L'ouverture des enseignes généralistes comme Champion, Franprix, Virgin et la Grande Récré a constitué une première étape de transformation, suivie d'une deuxième marquée par l'installation de nouveaux commerces rue Myrha (caviste, salon de thé) et rue des Gardes (rue de la mode). Ce projet de transformation est soutenu et attendu des classes moyennes *cosmopolitaines* et *déclassées*. Ces dernières le conçoivent comme un élément central de sa « normalisation » qui passerait par une plus grande présence de populations « *françaises* » dans le quartier. Ces deux groupes d'habitants accueillent donc avec bienveillance l'ouverture des commerces récemment installés dans la rue Myrha (salon de thé, caviste, architecte), sans pour autant les fréquenter régulièrement. Parmi nos enquêtés, seule madame Brunois souligne les risques d'une telle transformation qu'elle compare à celle qu'a connue, ces dernières années, son ancien quartier (les Abbesses), un quartier *gentrifié*. Pour elle, cette offre « *n'est pas pour les gens du quartier, ce n'est pas un épicier, c'est pas une boucherie, c'est pas un Franprix, ce sont les gens riches du quartier qui vont là-bas, c'est pas des gens comme*

*nous de la classe moyenne qui peuvent aller là-bas* ». Les commerçants locaux<sup>251</sup> partagent cet avis. Un propriétaire de deux boucheries hallal du quartier déclare que « *ce n'est pas pour le coin* », ils sont « *trop chics* » pour la population locale, et émet l'hypothèse qu'ils ne parviendront pas à se constituer une clientèle : « *ils ne vont pas rester là longtemps* ». Cette réaction vive contre les nouveaux commerces est une façon de nier un processus déjà en cours dont il est parfaitement conscient. Il craint en effet d'être, à l'avenir, « *chassé* » du quartier et contraint à s'installer en périphérie de la ville, lui qui habite et travaille à la Goutte d'Or depuis plus de trente ans. La stratégie de mixité sociale par le commerce est, comme la politique du logement, loin de faire consensus chez la population locale.

Pour les courses de consommation courante, la majorité des habitants rencontrés se rendent dans les grandes enseignes situées aux abords du quartier, sur le boulevard Barbès (Champion, et ED pour les ménages de classes populaires) et la rue des Poissonniers (Franprix), pour accéder à une offre « standardisée » à proximité. Même dans ces enseignes « standardisées », les *déclassés* notent une différence entre les magasins du quartier et ceux situés dans d'autres quartiers de Paris. Madame Guillou explique par exemple que le Franprix de la rue des Poissonniers « *est différent dans l'offre, dans la manière de communiquer. Moi je suis différemment accueillie, servie, même 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>, je ne parle pas des autres quartiers comme rive gauche* ». Cette impression que même dans ce type de commerce, elle ne bénéficie pas des mêmes prestations que dans les autres quartiers renforce son sentiment de ne pas vivre dans un quartier « comme les autres ». Les *cosmopolitains* de classes moyennes n'évoquent pas de différences dans l'offre et la qualité des prestations proposées mais valorisent, à l'inverse, la proximité de cette offre commerciale qu'ils utilisent régulièrement. Seules les familles *cosmopolitaines* de classes populaires ne les fréquentent pas, car elles jugent trop onéreuses et leur préfèrent une enseigne discount du 19<sup>e</sup> arrondissement<sup>252</sup> et Tati pour compléter les courses qu'elles effectuent dans les petits commerces du quartier et au marché Dejean.

La question de l'offre commerciale locale, spécialisée dans la vente de produits « exotiques », et plus particulièrement provenant du continent africain, est omniprésente dans les discours des habitants. Une distinction en termes d'usages de ces commerces s'opère sur une dimension culturelle, qui subordonne la dimension socio-économique et la représentation du quartier. Les populations migrantes ou d'origine africaine valorisent, dans leur discours, la diversité

---

<sup>251</sup> Nous avons rencontré plusieurs commerçants du quartier dont un gérant de boucherie hallal installé depuis plus de vingt ans.

<sup>252</sup> Notons que la fréquentation régulière de ce magasin discount représente un des rares déplacements hors du quartier pour ces ménages très « ancrés » à celui-ci.

et la qualité des produits proposés à un prix très accessible. Elles effectuent d'ailleurs une partie importante, voire pour les classes populaires, l'essentiel de leurs courses dans ces commerces. Les classes moyennes combinent la fréquentation de ces commerces avec les grandes enseignes généralistes du quartier et les commerces localisés de l'autre côté de la « frontière ». Madame et monsieur Abdelkassem estiment que le marché Dejean est, avec la desserte en transport, un des rares avantages du quartier. Quant à madame Ndour, elle dit ne pas être « *dépaysée* » car elle dispose des mêmes produits qu'au Sénégal avec une qualité supérieure grâce aux normes d'hygiène plus élevées en France.

À l'inverse, cette spécialisation de l'offre commerciale ne convient pas aux autres ménages et peu d'entre eux s'aventurent au marché Dejean et dans les petits commerces locaux. S'ils le justifient par leur divergence de pratiques culturelles, les discours des *déclassés* font rejaillir la question raciale. Ils dépeignent de façon très négative ces commerces (manquements aux normes d'hygiène, odeurs nauséabondes, absence de mise en avant du produit) et insistent sur la mobilité subie que cette inadéquation implique. Le tissu commercial du quartier est, selon eux, à l'image de sa composition sociologique, trop « *africain* » et pauvre, et sa transformation se fait attendre. Ils estiment même que l'activité commerciale du quartier s'inscrit dans un processus de spécialisation, et non de diversification raciale comme ils l'espéreraient. Ils s'appuient pour illustrer leur propos sur la disparition dans le quartier de boucheries « *françaises* », de charcuteries et des kiosques à journaux. Pour madame Féraut : « *Il n'y a que des commerces de téléphone, de coiffure africaine, de produits exotiques et les personnes âgées, elles n'ont plus les petits commerces qu'elles avaient avant quoi* ». Elle fait référence à l'inadaptation supposée des commerces aux besoins des personnes âgées du quartier pour évoquer sa propre situation. Madame Monnier déplore la disparition des kiosques à journaux : « *Pour les gens du quartier qui aiment bien le matin aller chercher son journal et boire son café, c'est une vieille tradition, bon, bah non. C'est dommage, ça fait partie de la vie de quartier* ». Les habitants désireux d'acheter le journal doivent se rendre à la mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement, ce qui participe à réduire leur usage du quartier au profit des commerces situés vers la mairie et à conforter leur impression de ne pas être dans un quartier « normal ». L'interdiction d'acheter de l'alcool dans le quartier après vingt heures<sup>253</sup> contribue également à renforcer ce sentiment qu'ils ne sont pas « chez eux » : « *Quand je parlais du sentiment d'être prisonnier, ça renforce cette impression. Si vous avez quelqu'un qui vient mais que vous n'avez pas prévu, vous avez un magasin qui ne vend pas d'alcool du fait que vous habitez dans ce*

---

<sup>253</sup> Un arrêté préfectoral interdit la vente d'alcool dans le secteur après vingt heures en raison de la consommation excessive d'alcool la journée et le soir dans l'espace public par les groupes d'hommes « noirs ». Ces habitants sont d'autant plus frustrés par cette interdiction, mise en place pour limiter les « nuisances » qu'ils subissent au quotidien, qu'elle a très peu d'effets sur les pratiques des populations ciblées et à l'inverse, contraint les leurs.

*quartier là* », madame Guillou. Les *déclassés*, pour lesquels le quartier est une zone de non droit, sont confrontés à un droit particulier qui s'applique à l'offre commerciale de ce secteur du quartier et contraint les usages.

L'inadaptation du tissu commercial à la demande de ces ménages implique que ceux-ci dépassent la « frontière » pour réaliser leurs courses dans l'autre partie du 18<sup>e</sup> arrondissement. De nombreux commerces « classiques » (boulangerie, pâtisserie, charcuterie non hallal, etc.) se situent dans les rues adjacentes à la mairie de l'arrondissement que ces locataires fréquentent quotidiennement. Ceux qui habitaient cette partie de l'arrondissement apprécient de revenir dans leur ancien quartier, et ceux qui viennent d'autres quartiers l'ont très largement investi depuis leur arrivée à la Goutte d'Or. Les classes moyennes valorisent notamment une parfaite adéquation du tissu commercial de ce secteur à leur mode de consommation et une atmosphère urbaine correspondant à leurs dispositions sociales. Ce quartier est plus aisé que la Goutte d'Or. Son ambiance est largement plus marquée par la présence des classes moyennes qui transparaît dans l'offre commerciale. La nécessité de se déplacer hors du quartier est différemment appréciée. Si les *cosmopolitains* relativisent la mobilité quotidienne que cette recherche d'adéquation implique, les *déclassés* la vivent comme une nouvelle contrainte et en même temps, elle représente un moyen d'y échapper. Comme le dit madame Guillou : « *Tout est déplacé, si on veut faire des courses sympa, il faut aller rue du Poteau. C'est pas loin, mais enfin, vous ne descendez pas en bas de chez vous* », madame Guillou. Madame Desage retourne dans son ancien quartier car elle y trouve ses produits, mais surtout ses commerçants :

*« J'ai gardé mes petites habitudes, et il y a un charcutier parce qu'ici, il n'y a pas de charcutier. Je vais rue du Poteau, chez mon charcutier, je prends du bon saucisson, des bonnes saucisses ou des tranches de jambon pour se faire plaisir. Donc je profite que je fais mon tour et puis voilà. Je vais voir mes anciens commerçants. J'ai quand même vécu là-bas presque 30 ans. Je suis arrivée mon fils avait deux ans, il en a 30. Je fais la majorité rue Danrémont et j'allais rue du Poteau et à la mairie faire mon marché »*, madame Desage.

Le retour dans son ancien quartier est une habitude très importante pour cette dame qui se sent encore identifiée comme une habitante d'un quartier qu'elle a habité lorsqu'elle avait un niveau de vie plus élevé. Cette identification est socialement valorisante à ses yeux, elle tient donc à conserver ses habitudes, même si cela exige une plus grande mobilité quotidienne.

Au travers de ces différents usages de l'offre commerciale disponible à l'intérieur et à proximité du quartier, on constate une répartition territoriale culturellement, et dans une moindre mesure, socialement différenciée. Les populations migrantes et originaires du continent africain profitent plus de l'offre spécialisée en produits « exotiques » du quartier. Si, parmi ces ménages, ceux qui appartiennent aux classes populaires se limitent à cette offre locale (peu d'entre eux

utilisent les grandes enseignes ou de façon moins fréquente en raison de leurs prix plus élevés), les classes moyennes conjuguent cette offre à celle disponible près de la mairie. Les autres ménages, qu'ils aient une représentation positive ou négative du quartier et de leur présence dans celui-ci, pratiquent peu les commerces locaux. Ils ne fréquentent pas les commerces « exotiques ». Des habitantes *déclassées* se rendent parfois au salon de thé de la rue Myrha pour rencontrer la gérante avec qui elles ont tissé des liens d'amitié, liens qui se sont d'ailleurs construits sur une vision partagée d'un quartier ghettoïsé.

### **2.2.2 Inscription territoriale et mobilité quotidienne**

L'inscription territoriale au quartier et la mobilité quotidienne dans et hors de cet espace varie selon l'adéquation de l'offre d'équipements locaux à la demande des différents groupes sociaux, mais surtout selon la symbolique sociale du quartier et la connotation associée. La lecture polarisée de l'espace urbain influence donc les modalités d'inscription territoriale matérielles et le rapport à la mobilité des habitants. Les *déclassés* et les *décalés* limitent leur inscription dans un quartier déprécié, l'image répulsive qu'ils en ont se concrétisent par une pratique limitée, utilitaire et fuyante, impliquant une mobilité quotidienne, plus ou moins importante, vécue sous le mode de la contrainte. À l'inverse, les *embourgeoisés* et les *cosmopolitains* s'inscrivent dans un quartier valorisé en y développant des pratiques plus ou moins étendues selon une distinction sociale et culturelle.

#### **Un quartier « fui »**

Dans le 8<sup>e</sup> arrondissement, les *décalés* ont une inscription territoriale réduite au quartier et conservent leurs habitudes dans les quartiers populaires ou plus mélangés qu'ils affectionnent, plus en adéquation avec leurs dispositions sociales et où ils ont tissé leurs réseaux sociaux. Monsieur Etienne avoue s'y ennuyer. Il n'y a « *pas d'ambiance* », pas d'activités comparé à son ancien quartier, ou du moins, pas celles qu'il recherche : « *Le 20<sup>e</sup>, je le connaissais par cœur, on se connaissait tous dans le voisinage, tout le monde allait chez tout le monde, y avait pas de souci, pas de préjugés...* ». Pour toutes ses activités sociales, il se déplace, soit en banlieue pour retrouver son amie, soit dans le 20<sup>e</sup> arrondissement pour rencontrer ses amis. Non seulement, il ne souhaite pas organiser sa vie sociale dans un quartier bourgeois, mais ses amis refusent de s'y rendre : « *Ils ne viennent pas ici ou alors c'est très rare, c'est quand ils m'appellent parce qu'ils sont dans le coin. Ils ont pas envie de venir ici, y a rien à faire et l'ambiance du quartier est toute pourrie comme je vous l'ai dit* » monsieur Etienne. Madame Adler, dont le profil sociologique diffère de monsieur

Etienne<sup>254</sup>, retourne régulièrement dans son ancien quartier en y conservant les habitudes qu'elle a prises lorsqu'elle y résidait :

*« J'aime bien aussi des fois le samedi matin reboire un café crème dans un café de la rue de Turin où j'allais. Je suis plus là-bas, ici c'est le marchand de journaux et de tabac. C'est tout. J'ai toutes mes habitudes là-bas. Et puis affectivement oui, je préfère le côté de la rue de Turin, je préfère le côté Clichy Batignolles à celui-ci pour le côté populaire. C'est plus vivant, dans la rue, ici, c'est assez cher et de luxe, c'est pas pour moi, ça c'est sûr »* madame Adler.

Elle se réfugie dans son ancien quartier pour s'abstraire de l'ambiance pesante des beaux quartiers. Ces ménages qui vivaient, pour certains, dans des conditions très précaires dans les quartiers populaires, vivent leur installation dans ce quartier comme une véritable rupture, pour certains même, un déracinement d'un environnement urbain familial qu'ils avaient largement investi symboliquement et matériellement. Cependant, un cas particulier nous laisse penser que ce comportement d'extension vers les quartiers plus populaires peut aussi être identifié chez les ménages qui habitaient auparavant ces quartiers. Monsieur Soupault, « ancien » locataire de la Villaudrie, habite le 8<sup>e</sup> arrondissement depuis plus de quinze ans. Ce quartier est un « *petit village* » où lui et sa famille avait construit, au fil des années, un tissu social dense grâce à la profession de ses parents, ils étaient propriétaires d'un restaurant dans le quartier. Seulement, il n'apprécie « *pas trop* » l'ambiance du quartier, car selon ses termes, « *c'est quand même beaucoup de surfait* ». Il fréquente de temps en temps les boîtes de nuits et bars « *lounge* » du quartier, mais ses revenus relativement faibles (il est étudiant et sa mère est sans emploi) ne lui permettent pas d'en profiter pleinement : « *Je préfère les quartiers un peu plus vivants, il y a le 9<sup>e</sup> vers Pigalle, faut voir tous les petits commerces dans cet arrondissement, c'est sympa. Il y a aussi le 15<sup>e</sup> vers Convention, mais je suis essentiellement ancré dans le 9<sup>e</sup>, je fais tout là-bas, je sors avec mes amis...* ». Ainsi, il organise sa vie sociale dans des quartiers limitrophes moins bourgeois.

À la Goutte d'Or, les *déclassés* adoptent aussi une logique de limitation de l'inscription de leurs pratiques sociales dans l'espace local, au profit d'autres quartiers situés dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, et plus largement dans Paris. Cette inscription territoriale hors du quartier génère une mobilité quotidienne subie, mais surtout vécue sous ce mode, qui s'ajoute à celle liée aux achats de la vie courante. Ainsi, « *il faut sans cesse se déplacer* » déclare madame Monnier. Cette mobilité, facilitée par la proximité des transports collectifs, leur permet d'échapper aisément au quartier pour réaliser ces activités. Seulement, la mobilité nocturne des classes moyennes de ces sites est contrariée par le refus des taxis parisiens de les déposer au pied de leur immeuble, en raison des problèmes de circulation (de nombreuses rues sont à sens unique) et de la mauvaise réputation du quartier. Madame Canet ne parvient pas à accepter cette « exception » qui contribue à lui

---

<sup>254</sup> Madame Adler ne se situe pas dans la même tranche d'âge que monsieur Etienne, elle a une quarantaine d'années. De plus, elle appartient à un milieu social plus aisé.

attribuer un statut particulier par rapport aux autres espaces parisiens : « *même les taxis ne veulent pas venir ici ! On se sent dans un ghetto, on est piégé ici* ». Cela renforce en effet, chez les *déclassés*, le sentiment d'être dans un « ghetto ».

Le quartier comprend un tissu associatif développé, de nombreux cafés, restaurants et lieux culturels qui sont délaissés par ces habitants. Plusieurs d'entre eux déclarent même qu'il « *n'y a pas grand-chose à faire dans le quartier* » (madame Guillou). Monsieur Paggini et son épouse, qui travaillent tous les deux dans le milieu du théâtre, se sont rendus à l'inauguration du centre Barbara Fleury de la Goutte d'Or et vont régulièrement au musée 104 (19<sup>e</sup> arrondissement), mais ils ne fréquentent pas les lieux culturels du quartier (Lavoir Moderne Parisien, compagnie de théâtre locale), et ne participent pas à la fête de la Goutte d'Or. Ils retrouvent leurs amis dans des lieux de rencontre situés en dehors du quartier. D'autres habitants ont exprimé le refus de fréquenter les cafés du quartier, prétextant l'absence de cafés « *français* »<sup>255</sup> et excluent de leur usage les autres types de cafés : « *Je ne considère pas que ce sont de vrais cafés ou de vrais restaurants ici, ça ne m'attire pas, c'est dommage parce que j'aime bien les quartiers populaires* » (madame Canet). Elle inscrit toutes ses activités, non loin de la Goutte d'Or, à la Butte Montmartre. D'autres habitants ont conservé leurs habitudes dans leur ancien quartier. C'est le cas notamment de madame Desage et madame Monnier. Cette dernière ne veut absolument pas fréquenter les restaurants et cafés du quartier qu'elle pense dangereux d'un point de vue des normes d'hygiène et surtout, où se retrouvent des populations infériorisées dont elle souhaite tenir à distance. Elle retourne alors dans le 9<sup>e</sup> arrondissement, quartier *gentrifié*, pour sortir, aller au cinéma ou au restaurant, et reste engagée dans une association sportive et culturelle du 9<sup>e</sup> arrondissement. Se sentant emprisonnée dans un quartier qu'elle n'a pas choisi et dont elle déteste la symbolique populaire et multiculturelle, elle refuse de s'investir dans une association du quartier, malgré les sollicitations dont elle fait l'objet. La seule habitante de ce groupe qui participe au tissu associatif local est madame Guillou. Depuis l'arrêt de son activité professionnelle (intermittente du spectacle), elle a intégré une compagnie de théâtre du quartier qui souhaite ouvrir le théâtre accessible aux populations de classes populaires locales. Il s'agit de la seule activité qu'elle pratique dans le quartier et tient à conserver ce lien, aussi infime soit-il. Elle estime, toutefois, que si les activités culturelles du quartier sont intéressantes, elles sont trop orientées vers les « *populations immigrées* » et donc, contribuent à marginaliser le quartier. Madame Guillou tire un constat amer de son expérience personnelle : « *je trouve qu'on se côtoie plus qu'on ne se mélange* ». Ce sont en effet les conduites d'évitement et de fuite qui prédominent dans les usages des rues du quartier.

---

<sup>255</sup> Il existe pourtant à proximité des deux sites trois « cafés français » dont un, situé rue des Poissonniers, sert de salle de rencontre et de réunion tous les samedis midi aux membres de l'association « Château Bouge ».



---

### **Encadré 3 : Usages des rues de Shadwell : des micro-ségrégations temporelles dans un quartier en cours de *gentrification***

La cohabitation de groupes sociaux hétérogènes dans les quartiers en cours de *gentrification* semble marquée par des micro-ségrégations spatiales et temporelles, combinant à la fois des critères socio-économiques et raciaux, qui se structurent à partir des équipements publics et privés locaux. L'exemple de Shadwell, quartier dont la *gentrification* et les contrastes sociaux sont plus marqués qu'à la Goutte d'Or permet de bien saisir ces jeux de proximité et de distance qui s'opèrent dans l'espace local entre les différents groupes sociaux en présence. Pour ce faire, nous nous basons sur une observation sociologique des modes d'occupation de la Commercial Road, à l'angle du marché municipal Watney, à différents moments de la journée. Cette partie du quartier constitue à la fois un lieu de passage, de transit, Commercial Road relie Shadwell au quartier de Whitechapel, et d'Aldgate East (City Fringe) à Limehouse, autre quartier en cours de gentrification de Tower Hamlets. C'est un quartier vivant, très fréquenté tout au long de la journée, mais l'observation à différentes heures d'une journée en semaine permet de mettre à jour des micro-ségrégations des usages des deux rues (Watney Street et Commercial Road) et de leurs commerces qui s'articulent, essentiellement, autour des dimensions socio-économique et raciale des passants.

Les rues du quartier sont traversées en début de matinée par une population socialement et racialement hétérogène avec, tout de même, une surreprésentation des classes moyennes et supérieures blanches. C'est une population d'employés et de cadres qui quittent le quartier pour se rendre au travail mais aussi, pour travailler dans le quartier. On croise également des groupes d'enfants, parfois accompagnés de leurs parents, qui se rendent dans les écoles du quartier. On distingue très nettement les différents groupes religieux et raciaux, selon les écoles, grâce à leur uniforme. On remarque, par exemple, la forte présence dans ces rues des groupes de filles de l'école privée musulmane du quartier par le voile bordeaux qu'elles portent. Les enfants de l'école privée catholique locale portent eux un uniforme bleu. On peut ainsi constater que son public est racialement plus divers que celui de l'école musulmane.

Après ce va-et-vient qui prend fin vers 9h30, les rues du quartier sont alors investies par un autre type de population, plus homogène en termes social et racial. C'est en effet à partir de cette heure que les femmes et leurs enfants en bas âge se rendent dans les commerces environnants. La plupart de ces femmes « bangladeshies », portent la burqa, et les rares femmes qui ne la portent pas se coiffent d'un voile islamique. La jeunesse de la population du *borough* se remarque par la forte présence d'enfants en bas âge dans les rues. Des hommes, eux aussi « bangladeshis », investissent en groupe l'espace public. Ils discutent debout, près des étales du marché ou sur les bancs publics, mais ne communiquent pas ou peu, avec les femmes venues faire le marché et les courses. Cette spécialisation sociale des rues peut s'expliquer par la part très importante de logements sociaux dans le quartier, eux-mêmes majoritairement habités par cette population d'une part, et par la spécialisation de l'offre commerciale du quartier qui devient un pôle d'attraction pour ces populations, d'autre part. Beaucoup de magasins et étales du marché de Watney proposent des produits « exotiques » et bon marché. Les magasins « exotiques » sont tenus par des « bangladeshis » et destinés à cette population.

Un nouveau changement d'ambiance s'opère à l'heure du déjeuner, une plus grande hétérogénéité socio-économique et raciale caractérise la composition sociologique des passants. Les employés et cadres des bureaux alentours, des commerces, de l'hôpital et des administrations se rendent dans les nouveaux restaurants du quartier qui ciblent cette clientèle et au Tesco qui propose un grand rayon sandwicherie. Les prix de ces commerces se situent dans la moyenne londonienne, et sont donc trop élevés pour la population « bangladeshie » du quartier qui est, pour une bonne partie, très pauvre. On voit alors dans la rue se croiser cette population dont la présence paraît alors beaucoup moins marquée, des hommes en costumes « à l'européenne », et des femmes en tailleur non voilées.

Après le déjeuner, les rues sont à nouveau réinvesties par les populations « bangladeshies » qui donnent le ton à l'ambiance du quartier. Le vendredi, jour de prière pour les musulmans, de nombreux hommes se dirigent vers les cinq mosquées du quartier et les commerçants musulmans tirent le rideau pour assister également à la prière. La vie du quartier est fortement rythmée par la pratique de la religion musulmane.

Cette observation nous permet de constater que si l'ambiance urbaine du quartier et ses usages restent profondément imprégnés par la surreprésentation des populations pauvres « *bangladeshies* », le taux de chômage étant particulièrement élevé chez cette population, les usages sociaux des classes moyennes dans le quartier jouent un rôle conséquent dans la transformation de l'atmosphère du quartier. En leur absence, le quartier paraît beaucoup plus homogène dans sa composition sociologique, ce qui participe à entretenir son image populaire. La stratégie des acteurs publics consiste donc à inciter la venue des classes moyennes dans le quartier en intervenant sur l'habitat, mais aussi sur l'offre commerciale pour leur permettre d'investir le quartier et ainsi, transformer son image. C'est dans cette perspective qu'un projet de réhabilitation du marché de Watney, avec une transformation de l'offre proposée, est en cours d'élaboration.

---

### **Un lieu investi**

La symbolique sociale positivement appréciée du quartier s'articule avec des usages plus ou moins développés de cet espace, qui peuvent dans certains cas, refléter un véritable ancrage au territoire. Dans le 8<sup>e</sup> arrondissement, les *embourgeoisés* se caractérisent par un investissement matériel du quartier plus élevé que les *décalés*. Satisfaits d'y vivre, ils s'y sentent à leur aise, et même s'ils profitent peu de son offre commerciale, ils y inscrivent une partie de leurs activités culturelles et de loisir. Depuis leur installation, de nombreuses locataires des classes populaires se rendent régulièrement avec leur(s) enfant(s) au parc Monceau, situé à une dizaine de minutes à pied de leur domicile. C'est un lieu de loisir qui n'engage pas de frais pour le ménage ce qui est, compte tenu de leur budget retreint, un critère non négligeable. Par exemple, madame Benassim y rencontre d'autres Algériennes qui résident et travaillent en tant que nourrices dans le quartier. C'est pour elle un lieu de sociabilité et d'échanges qui lui permet au fil des rencontres, de bénéficier des conseils avisés de ces nourrices et d'affiner peu à peu son projet professionnel. Elle espère exercer à l'avenir ce métier qu'elle considère plus valorisant socialement et mieux rémunéré que celui d'employée de maison. La fréquentation de ce parc par ces habitantes rompt avec la fréquentation habituelle de celui-ci, majoritairement utilisé par des ménages plus aisés et blancs. Ainsi, on peut établir un parallèle avec les micro-ségrégations temporelles observées à Shadwell. La promotion de la mixité sociale trouble l'organisation sociale de l'espace local en recomposant, à certains moments de la journée, les usages des espaces publics par la présence nouvelle d'un groupe minoritaire qui vient briser sa relative homogénéité sociale. Par ailleurs, les *embourgeoisés* soulignent, dans leurs discours, la présence appréciée de nombreux musées dans les alentours. Cependant, contrairement au parc, elle engage des frais qui la rendent plus exceptionnelle, et surtout, elle semble marginale dans les pratiques culturelles des classes populaires. Ce fait peut aisément être expliqué par le rapport distancié des milieux populaires possédant une faible dotation en capital culturel à ce type

de pratiques culturelles (Bourdieu, 1982). Pour autant, le fait qu'ils le précisent est révélateur en soi, cette référence a pour fonction de valoriser l'environnement urbain dans lequel ils résident<sup>256</sup>.

L'inscription territoriale la plus prononcée dans les beaux quartiers s'observe chez les *embourgeoisés* qui habitaient déjà dans l'arrondissement avant d'accéder à ce logement. Monsieur Anton, locataire à Sérigné, a organisé la plupart de ses activités dans un secteur qui s'étend de son logement à Saint-Lazare en passant par les Champs-Élysées. Il fréquente aussi bien les commerces du quartier (coiffeur, papeterie, etc.), mais aussi les cinémas, les restaurants et les bars, même si en raison de l'élévation des prix, il tend de plus en plus à aller dans d'autres quartiers. Cet enracinement peut être expliqué par son handicap qui réduit sa mobilité, mais surtout par le fait qu'il vit dans ce quartier qu'il affectionne depuis plus de trente ans.

À la Goutte d'Or, l'analyse des modalités d'inscription territoriale matérielle des *cosmopolitains* amène à distinguer deux sous-groupes : d'un côté, les habitants appartenant aux classes moyennes qui cumulent une pratique du quartier, même si celle-ci reste réduite, à une pratique intense de d'autres espaces de la ville, générant ainsi une grande mobilité ; d'un autre côté, les habitants de classes populaires qui sont très ancrés au quartier et, par ailleurs, peu mobiles.

Les pratiques sociales, culturelles et de loisir des classes moyennes *cosmopolitaines* sont développées à la fois à l'échelle locale et à une échelle plus large, celle de Paris. Ces habitants valorisent le dynamisme culturel et associatif du quartier, et le pratiquent régulièrement par des balades dans les rues, la participation aux événements tels que la fête de la Goutte d'Or, et la fréquentation de la bibliothèque et du centre Barbara Fleury. Ces ménages sont très mobiles et multiplient les activités dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, mais aussi dans d'autres arrondissements. Madame Rochelle s'est inscrite dans une association sportive du quartier, elle pratique la gymnastique tous les mercredis, et par le biais de cette activité, elle a rencontré des habitants du quartier, aux profils socioéconomiques très différents, mais tous « *européens* ». La fille de monsieur Rochelle suit des cours de théâtre non loin, rue de Clignancourt. Mais l'essentiel de leurs activités sociales et de loisir restent pratiquées dans d'autres lieux de la ville. Par contre, bien que ces ménages valorisent la vie associative locale, ils n'y sont pas plus impliqués. Cette absence d'investissement peut tenir au fait qu'ils travaillent tous et multiplient les activités de loisir et culturelles à une échelle beaucoup plus large que celle du quartier, leur grande mobilité leur permettant de s'inscrire bien au-delà de l'espace local. Un autre argument revient régulièrement

---

<sup>256</sup> Cette référence s'inscrit dans une situation particulière qui n'est pas sans effet sur la production du discours, celle de l'entretien semi-directif durant lequel les enquêtés classés dans le groupe des *embourgeoisés* orientent leurs discours pour valoriser leur quartier devant leur interlocuteur.

pour justifier ce détachement, la crainte que la vie militante n'empiète sur la vie privée. Monsieur Kermarrec, éducateur spécialisé, voudrait s'engager dans une association ou dans la vie politique locale le jour où il ne sera plus impliqué au niveau professionnel dans le quartier : « *Là, je pourrais m'investir dans la vie de quartier, dans la vraie vie de quartier. Moi, je vis dans le quartier mais je voudrais faire partie de la vie associative* ». Pour l'instant, il veut distinguer vie professionnelle et vie familiale pour se protéger d'éventuelles intrusions dans la sphère privée. Monsieur Kermarrec a déjà été interpellé à une réunion inter-associative à la mairie, par l'adjoint au maire chargé de la petite enfance du 18<sup>e</sup> arrondissement, sur un problème du quartier, non en tant qu'éducateur spécialisé, mais bien en tant qu'habitant, et cette expérience a renforcé sa position sur cette question. Cette difficulté de vivre et de s'engager activement dans ce quartier est partagée par de nombreux professionnels locaux et les contraint à faire un choix entre habiter et travailler, ou s'engager, dans le quartier (Merlot, 2005).

Les classes populaires *cosmopolitaines*, toutes migrantes du continent africain, sont quant à elles, très ancrées au quartier et n'en sortent qu'en de rares occasions, leurs mobilités étaient intensément pratiquées dans l'espace local. Leur implantation locale contraste avec leur méconnaissance des autres quartiers de la ville, à l'image de monsieur Awadi : « *J'ai la nourriture, le marché. Maintenant le problème du 18<sup>e</sup>, tu ne sors pas. L'avantage, c'est que tu connais les gens. Tout est ici et je connais les marchands. Je ne sors pas du 18<sup>e</sup>. Je vais à la mosquée souvent* (dans le 5<sup>e</sup> arrondissement) ». De la même façon, Madame Kunda réalise toutes ses activités dans le quartier, elle y fréquente ses amis, apprend le français dans une association locale, et y achète les tissus pour se confectionner ses boubous. Elle dit d'ailleurs ne pas se sentir bien en dehors de ce quartier, et n'en sort que quand elle en est contrainte. Non seulement, elle est très attachée à ce quartier en complète adéquation avec son mode de consommation, mais elle y a développé un tissu social dense. Le quartier représente de ce fait, le point d'appui exclusif des pratiques sociales et un lieu privilégié de mobilisation de ressources diverses, à l'image de Madame Traoré, locataire dans le site intermédiaire et commerçante du quartier. Son magasin de musique africaine, situé à proximité de son logement, constitue un lieu de rencontre et d'échanges où des migrants africains se retrouvent régulièrement pour écouter de la musique et manger des produits « exotiques » :

*« Je connais plein de gens ici, des Maliens, des Sénégalais aussi parce que c'est pareil, ça c'est mes amis tout ça. On se connaît bien, ils viennent au magasin, ils sont là, là... C'est grâce à ça aussi que ça va, qu'on se sent bien ici. Si y a pas d'amis, c'est pas facile pour nous, y a pas la famille alors on a les amis qui nous demandent comment ça va... Ils nous aident aussi et quand ils vont au mali, ils nous donnent des nouvelles »* Madame Traoré.

Ainsi, le regroupement de pairs dans cet espace représente une ressource sociale et économique précieuse pour ces ménages. Il peut, en effet, faciliter l'accès à une activité professionnelle qui leur

serait peut-être plus difficile sans cette interconnaissance<sup>257</sup>, et l'établissement de différentes formes d'aide (garde des enfants, soutiens pour financer les voyages en Afrique, etc.). Leur mobilité, fondée sur la proximité, ne résulte pas seulement d'un choix, mais aussi d'une contrainte économique et comprend donc, de ce fait, une dimension d'assignation. La cherté des transports revient, en effet, régulièrement comme élément justificatif de leur enracinement dans le quartier. Avant son arrêt maladie, madame Kunda se rendait dans le 16<sup>e</sup> arrondissement pour travailler en tant qu'agent d'entretien dans une école, mais depuis, elle ne traverse plus les limites du quartier et a, de ce fait, résilié son abonnement aux transports collectifs parisiens : « *Je reste dans le quartier. Je fais tout ce qui est dans le quartier la CAF, la poste... Tout. Je prends le bus, avant quand je travaillais j'avais la carte mais là, j'ai des tickets c'est moins cher* ». Cette moindre capacité économique, sociale, et physique à se mouvoir des classes populaires a été révélée par les études sur la mobilité, elle constitue, par conséquent, une nouvelle forme de production des inégalités sociales (Orfeuil, 2002). Les travaux comparatifs de Sylvie Fol sur la mobilité des pauvres en France, en Grande-Bretagne et aux États-Unis (Fol, 2009), montrent que la mobilité de ces ménages ne peut pas être appréhendée sous l'unique angle de l'ancrage ou celui de l'enfermement, mais dans une dialectique complexe entre l'enfermement et la mobilisation des ressources locales, entre la proximité comme contrainte et comme point d'appui (Fol, 2009, p. 90). Les pratiques de la ville des classes populaires *cosmopolitaines*, inscrites quasi exclusivement dans l'espace local, relèvent aussi bien d'un enfermement lié à une mobilité fortement contrainte qu'à une stratégie de mobilisation des ressources que leur procure cet espace local.

---

<sup>257</sup> Avant d'être assistante maternelle agréée, madame Awadi et Saïd ont gardé des enfants du quartier par les réseaux d'interconnaissance.

## Conclusion intermédiaire

Placés dans un nouveau contexte résidentiel, les individus s'approprient symboliquement et matériellement différemment ces lieux. Les ambiances urbaines des quartiers populaires et bourgeois, qui se caractérisent par un marquage social tranché, exercent un effet auto-ségrégatif selon les caractéristiques sociales des individus et leurs rapports au logement. Elles prennent, dans la construction de la symbolique sociale du quartier, une connotation plus ou moins positive ou négative, et font l'objet d'une lecture polarisée qui s'articule entre la répulsion et l'attraction. Ainsi, quatre manières d'habiter ont été distinguées (voir tableau récapitulatif, p. 353).

Dans le quartier des « Champs », l'étiquette bourgeoise produit chez les *décalés* un sentiment d'isolement et de mal-être par la domination sociale à laquelle elle renvoie. À l'inverse, elle recouvre un caractère socialement valorisant pour les *embourgeoisés* qui se réapproprient et transforment ce rapport de domination pour en faire un élément positif de leur identité sociale. À cette première lecture se superpose une lecture raciale opérée par les minorités visibles. Dans un contexte urbain où la catégorie blanc est dominante, la question raciale est présente par l'expérience vécue ou redoutée du racisme chez les *décalés*, et par la valorisation que constitue ce marquage racial aux yeux des *embourgeoisés*. Quant aux *embourgeoisés* et *décalés* blancs, la question ne surgit pas dans les discours, l'intériorisation de la « blanchité » comme marqueur et norme dans la société française n'étant pas remise en question dans l'espace local. C'est sur cet élément que s'observe la principale divergence entre les deux contextes urbains étudiés. À la Goutte d'Or, la question raciale constitue un véritable enjeu dans les représentations du quartier, tous les enquêtés conjuguent les dimensions sociales et raciales en soulignant son caractère populaire et multiculturel. Cette ambiance, valorisée par les *cosmopolitains*, répond à une ouverture à l'altérité. Elle permet de relativiser la difficulté de s'approprier les rues déjà investies par les groupes d'hommes noirs. Du reste, cette lecture racialisée de l'espace local n'inclut pas un processus d'infériorisation. Les *déclassés*, presque tous blancs, se sentent, au contraire, isolés et étrangers dans un quartier qu'ils ne souhaitaient pas habiter. Son ambiance, marquée par la présence de groupes sociaux et raciaux qu'ils considèrent au mieux différents, si ce n'est inférieurs à eux, est dépréciée. « Bloqués » dans cette situation et contraints à subir cette proximité, résider dans ce quartier revêt pour eux une forme de déclassement. Ce sentiment pèse sur leur perception du quartier et rend d'autant plus difficile à vivre l'expérience quotidienne de l'appropriation des rues par les groupes d'hommes noirs. Le poids de la question raciale dans la structuration des rapports résidentiels apparaît donc bien plus fort dans les quartiers populaires en raison de la capacité du marquage social et racial de l'ambiance de ces quartiers à réinterroger la « blanchité » intériorisée par tous. Et ce nouveau contexte impose à

chacun de l'intégrer dans sa lecture de l'espace local, sans pour autant qu'elle soit vécue et exprimée de la même façon.

La connotation de la symbolique sociale du quartier et la nature de l'offre locale interagissent sur les pratiques sociales dans, et en dehors du quartier. La question commerciale apparaît comme centrale dans l'analyse des usages de l'espace local. Dans les beaux quartiers, l'inadaptation du tissu commercial implique une mobilité contrainte de la majorité des habitants. Cette inadéquation est doublement préjudiciable pour les classes populaires d'origine étrangère, contraintes de se déplacer pour accéder à une offre moins onéreuse et adaptée à leurs pratiques culinaires. Lorsqu'une offre diversifiée en termes de prix est disponible dans ces quartiers, la mobilité contrainte s'en trouve alors réduite. C'est ce que met en lumière le cas de Chelsea. Quelque soit leur appartenance sociale, les habitants de World's End Estate pratiquent plus intensément le quartier tout en fréquentant des commerces différents, générant des micro-ségrégations à cette échelle. Néanmoins, l'absence d'une offre « exotique » conduit les ménages désireux d'acheter ces produits à se déplacer dans les autres *boroughs* de Londres. À la Goutte d'Or, la spécialisation de l'offre en produits « exotiques » amène les *déclassés* et les classes moyennes *cosmopolitaines* à fréquenter les grandes enseignes situées aux franges du quartier, et les commerces de proximité localisés dans la partie plus aisée de l'arrondissement, de l'autre côté de la « frontière ». Seulement, la similarité des modes de consommation ne doit pas masquer les différences dans la manière dont est vécue cette mobilité quotidienne. Tout à fait acceptée par les *cosmopolitains* qui, confiants de la *gentrification* prochaine du quartier, attendent patiemment un élargissement de l'offre commerciale, les *déclassés* la vivent avec beaucoup de difficultés. Ils cherchent à construire, ou à conserver, des habitudes dans des espaces plus aisés, espérant, sans trop y croire, un changement prochain du tissu commercial au profit d'une offre « classique ». Seuls les *cosmopolitains* de classes populaires fréquentent presque exclusivement l'offre commerciale locale.

Cet usage intensif des classes populaires *cosmopolitaines* s'inscrit dans un rapport territorial caractérisé par un ancrage au quartier. Elles y inscrivent l'ensemble de leur vie sociale dans le quartier et n'en sortent que par nécessité. Cette forte inscription au territoire local des populations migrantes convergent avec d'autres travaux comme par exemple ceux de Francine Dansereau et Annick Germain (2002), conduits à Montréal ou ceux de Sylvie Fol. Cette dernière indique que les pratiques des ménages pauvres étudiés relèvent du « « modèle » de dépendance locale, dans lequel les ressources du quartier, ou plus généralement de l'espace local, « attachent » les ménages pauvres à un territoire défini par la proximité » (Fol, 2009, p. 145). Ce type de rapport caractérise également les manières d'habiter intensément le quartier de classes populaires

*cosmopolitaines* Dans ce cas, l'ancrage, produit d'un choix et d'une contrainte, s'accompagne d'une faible mobilité hors de l'espace du quartier. Il contraste avec la mobilité très développée, mais tout aussi contrainte, des classes populaires *décalées* des beaux quartiers. Ces dernières continuent de pratiquer intensément un quartier populaire apprécié, impliquant ainsi des coûts sociaux et économiques ignorés ou relativisés par les initiateurs de la stratégie de mixité. La mobilité hors du quartier reflète également pour les *décalés* et les *déclassés*, un rejet du quartier. Elle répond à une volonté de s'en extraire en inscrivant toutes ses activités sociales ailleurs. Si les *embourgeoisés* et des *cosmopolitains* de classes moyennes pratiquent aussi une forte mobilité hors du quartier, celle-ci n'est pas perçue sous le mode de la contrainte et se cumule, à des degrés divers, à une inscription territoriale locale. Cette inscription cumulative permet ainsi de nuancer l'opposition souvent faite entre ancrage et mobilité.

À présent, il s'agit d'aborder la troisième dimension de l'analyse des rapports résidentiels, l'étude de rapports de voisinage, afin de saisir ce que produisent ces stratégies de mixité sociale à l'échelle de l'immeuble (et de la cage d'escalier).





**Tableau 6 : Les rapports résidentiels des habitants**

Idéaux-types	Rapports au logement		Rapports au quartier		Rapports au voisinage	
	Perception installation	« Habiter » ou « loger »	Symbolique / Perception Quartier	Pratiques et mobilité	Perception composition sociale	Sociabilités de voisinage
Embourgeoisés	Classes Populaires	Positive	Positive « bourgeois » « blanc »	Absence de produits « exotiques » Inscription partielle	Troublée par expérience racisme Globalement négatif Focalisation « blanc » et « bourgeois »	Entre-soi
			Positive « bourgeois »	Tissu commercial onéreux inscription partielle		
	Classes moyennes	Positive	Positive « bourgeois » « blanc »	Tissu commercial onéreux et absence de produits « exotiques » Inscription partielle	Négative troublée par expérience racisme	Sociabilité sélective
			Positive « bourgeois »	Tissu commercial onéreux Inscription partielle	Négative : diversité sociale et raciale trop importante	Entre-soi Implication dans association
Décalsés	Classes Populaires	Négative	Négative « Trop bourgeois » Crainte du racisme	Tissu commercial onéreux et absence de produits « exotiques » Inscription limitée (fuite) Forte mobilité contrainte	Négative Troublée par expérience racisme Focalisation « blancs » et « bourgeois »	Entre-soi
			Négative « Trop bourgeois » crainte du racisme	Tissu commercial onéreux Inscription limitée (fuite) Forte mobilité	Négative : Expériences/crainte du racisme	Entre-soi ou
	Classes moyennes	Négative	Négative « Trop bourgeois »	Tissu commercial onéreux Inscription limitée (fuite) Forte mobilité	Négative : diversité sociale et raciale trop importante	Retrait vie de voisinage Isolement/fermeture/évitement
			Négative	Tissu commercial trop « exotique », commerces proximité hors quartier Grandes enseignes du quartier Inscription limitée (fuite) Forte mobilité	Négative Coexistence avec minorités visibles et/ou avec classes moyennes « blanches » « bobos » dépréciée	Retrait vie de voisinage Isolement/fermeture/évitement
Cosmopolitains	Classes Populaires	Négative	Négative	Offre « exotique » valorisée Inscription limitée (fuite) Forte mobilité	Négative Coexistence avec minorités visibles	Entre-soi ou
			Négative Image du ghetto sur une double dimension (sociale et raciale)	Tissu commercial trop « exotique », pas assez « classique », commerces de proximité hors quartier (fuite) Forte mobilité		
	Classes moyennes	Positive	Positive Symbolique populaire et multiculturelle positive	Tissu commercial « exotique » adapté Ancrage fort Mobilité hors quartier limitée	Positive Coexistence avec autres groupes sociaux et « raciaux » valorisée	Sociabilité sélective
			Positive Symbolique populaire et multiculturelle positive	Grandes enseignes du quartier et commerces de proximité hors quartier offre « exotique » valorisée Inscription partielle et Forte mobilité Grandes enseignes du quartier et commerces de proximité hors quartier Inscription partielle et Forte mobilité	Positive Coexistence avec minorités visibles et classes populaires valorisée	Sociabilité sélective Rapports employeurs/employés

Quartier des « Champs »

55

Quartier la Goutte d'Or



## CHAPITRE 6 - COHABITER : SOCIABILITÉ SÉLECTIVE, ENTRE-SOI ET GESTION DE LA DIVERSITÉ AU QUOTIDIEN

---

La cohabitation harmonieuse de groupes sociaux hétérogènes, à l'échelle de l'immeuble et parfois, de la cage d'escalier, est au centre des stratégies de mixité résidentielle conduites à Paris et à Londres. Par cette proximité spatiale, il est attendu que des liens sociaux se tissent entre les différents individus et groupe sociaux, liens qui seraient particulièrement profitables aux ménages des classes populaires et aux minorités visibles. Ce chapitre a pour objet d'analyser les rapports sociaux de voisinage entre des habitants dont les trajectoires résidentielles sont très diverses qui sont placés dans une situation d'hétérogénéité fabriquée par ces stratégies. Pour ce faire, notre analyse porte, d'une part, sur la perception que les habitants ont de la composition de leur voisinage, et d'autre part, sur les modes de sociabilité qu'ils ont établis avec celui-ci. Il s'agit de comprendre comment est vécue et gérée la cohabitation au quotidien entre des groupes hétérogènes à cette échelle de mixité, et ainsi, d'examiner la délimitation des frontières de l'altérité par ces différents groupes. Dans cette perspective, la notion de relations de voisinage est centrale, elle permet d'appréhender les modes de cohabitation et de sociabilité à l'échelle intra-site. Toutefois, la variabilité de son contenu (Mac Kenzie, 1921) nécessite de clarifier son acception. Jean-Yves Authier propose, dans le *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, une définition de la notion de relations de voisinage qui distingue deux dimensions :

« Dans un sens étroit, elle désigne les relations que les individus entretiennent, sous la forme de simples conversations, de visites, d'échanges de service, de liens d'entraide ou d'amitié, mais aussi de désaccords ou de conflits, avec leurs *voisins*. Dans une acception plus large, elle renvoie aux diverses relations, éphémères ou durables, informelles ou organisées, que les individus nouent dans l'environnement proche de leur domicile, aux formes de coexistence, d'ajustement mutuel, de cohabitation plus ou moins harmonieuse, de socialisation réciproque, ou au contraire d'évitement, de tension ou de conflit qui s'instaurent entre habitants sur fond de proximité résidentielle » (Authier, 2002, p. 421).

Notre usage des relations de voisinage renvoie à son sens étroit puisqu'elles désignent les rapports entre les individus qui coexistent dans le même immeuble (et dans la même cage d'escalier pour les sites comprenant plusieurs bâtiments), et partagent des espaces intermédiaires (hall d'immeuble, cour intérieure, jardin collectif). L'étude des relations de voisinage à cette échelle de mixité se justifie par la capacité de l'immeuble (et de la cage d'escalier) à offrir, comme le souligne Mac Kenzie, « une unité suffisante pour différencier le

voisinage de l'agglomération dans son ensemble » (Mac Kenzie, 1921), ce qui facilite la délimitation et l'identification de son voisinage dans cet espace. Par cette approche, nous souhaitons montrer que la diversité est variablement appréhendée et vécue par les enquêtés selon le contexte dans lequel ils résident, mais aussi selon leur caractéristiques sociales, leur catégorie raciale et leur rapports au logement et au quartier. De ce fait, des distinctions entre les quatre catégories d'habitants s'observent, mettant en jeu des variations liées aux dimensions sociale et/ou raciale.

Ces stratégies de mixité sociale visent à impulser la création d'une sociabilité entre des enfants issus des milieux sociaux différents en mélangeant, par la sectorisation, la composition sociale des écoles publiques locales. Dans les quartiers populaires, il est attendu que les classes moyennes, nouvellement installées, scolarisent leurs enfants dans les écoles publiques locales, et par leur présence, « tirent vers le haut » des enfants du quartier issus de milieux plus modestes, plus éloignés de la culture scolaire. Cette logique, appliquée dans les beaux quartiers, présuppose que les chances de réussite scolaire des enfants logeant dans le parc aidé s'élèveraient par le côtoiement avec des enfants résidant dans le parc privé, issus de milieux plus aisés. Dans un deuxième temps, nous questionnons donc ces présupposés par l'analyse des perceptions parentales des effets potentiels du quartier sur la socialisation des enfants, celles-ci apparaissent comme particulièrement influentes sur les choix opérés en matière de scolarisation.

## **1. Perceptions et pratiques du voisinage**

### **1.1 Une composition intra-site variablement pensée et appréciée**

Dans chaque site étudié, la composition sociale de l'immeuble et de la cage d'escalier est différemment évaluée en termes de niveau de diversité (« trop » ou « pas assez » hétérogène), et connotée (positivement ou négativement) par les habitants rencontrés. Si les caractéristiques sociales objectives du peuplement des différentes cages d'escaliers et sites, plus ou moins hétérogène<sup>258</sup>, exercent une influence sur la construction de cette perception,

---

<sup>258</sup> Pour évaluer cette hétérogénéité, nous nous basons principalement sur trois dimensions en croisant plusieurs variables : la dimension socio-économique (en se référant aux types de conventionnements présents dans chaque bâtiment et immeuble, aux niveaux de loyers des logements et aux statuts socio-économiques de leurs occupants lorsque nous les connaissons), la dimension « raciale », et la dimension intergénérationnelle (saisie par la taille du logement, l'âge approximatif et la situation familiale des occupants).

celle-ci est surtout corrélée aux rapports au logement et au quartier des enquêtés. Le clivage entre d'un côté, les *embourgeoisés* et les *cosmopolitains*, et de l'autre, les *décalés* et les *déclassés*, s'observe très nettement dans les sites dits « mixtes » Sérigné et Brodet, et dans le site intermédiaire de la Goutte d'Or, Inkerman. En revanche, à la Villaudrie, le clivage entre les *embourgeoisés* et les *décalés* est brouillé par l'existence de conflits latents et ouverts, la tension électrique qui y règne de façon permanente marque profondément, jusqu'à transformer dans certains cas, les perceptions de la composition du voisinage, et plus globalement leurs rapports au voisinage.

### 1.1.1 Entre diversité et homogénéité, un voisinage positivement apprécié

#### Valorisation de la diversité raciale

Les classes populaires *cosmopolitaines* et *embourgeoisées*, appartenant aux minorités visibles, décrivent la composition de leur voisinage sous l'angle de la diversité en y attribuant une valeur positive. À Brodet<sup>259</sup> (Goutte d'Or), les classes populaires *cosmopolitaines*, toutes migrantes d'Afrique, valorisent la présence dans l'immeuble de groupes hétérogènes d'un point de vue racial (« *j'aime bien le mélange* » madame Kunda ; « *Ici, ça fait un bon mélange de cultures* » madame Ndour). Dans leur discours, elles distinguent à partir d'une lecture raciale, les différents groupes présents dans cet immeuble, (« *les Africains* », « *les Arabes* » et « *les blancs* » monsieur Awadi), en prenant soin de bien préciser la nationalité des « *Africains* » (Maliens, Sénégalais, Guinéens, etc.). Ils insistent tout particulièrement sur l'importance de la présence des « *blancs* » qui permettrait, selon eux, d'exercer un contrôle social sur les populations noires qui occupent les rues, et la conçoivent comme un élément favorable à leur intégration, et à celle de leurs enfants, à la société française. À Sérigné (8<sup>e</sup> arrondissement), immeuble dont la composition sociale du site est la plus homogène des cas étudiés<sup>260</sup>, la diversité raciale est aussi mise en avant et valorisée dans les discours des classes populaires *embourgeoisées*, à l'image de monsieur Matip : « *Ici, il y a un mélange de race, de culture, c'est pas trop, je sais pas comment dire, pas trop homogène, c'est pas comme dans le quartier* ». Il semble que placées dans un quartier perçu comme majoritairement « blanc », la

---

<sup>259</sup> Cet immeuble est majoritairement habité par des familles de classes populaires, migrantes du continent africain. Deux logements sont habités par des ménages de classes moyennes « blanches » (à travers le contingent 1% patronal).

<sup>260</sup> Dans ce site, sur les 10 logements, 6 sont habités par des familles dont 5 appartiennent aux classes populaires provenant des pays du Maghreb et un seul d'Afrique subsaharienne. L'ensemble des habitants rencontrés dans ce site entre dans la catégorie des *embourgeoisés*.

présence d'autres migrants les rassure, elles ne se sentent pas isolées dans l'expérience d'infériorisation que produit la mobilité résidentielle dans les beaux quartiers. Toutefois, un cas particulier révèle une limite à cette célébration de la diversité raciale. Une locataire marocaine, madame Daoudi, exprime le souhait que cette diversité soit maîtrisée. Elle évoque sa crainte de devoir, dans les années à venir, cohabiter avec des populations noires dans l'immeuble, qu'elle juge négativement : « *Je suis pour le mélange, mais pas trop non plus. Je ne veux pas vivre comme à Barbès* ». D'ailleurs, la seule personne dont elle trouve à se plaindre au niveau du bruit est un Camerounais (monsieur Matip) qui habite trois étages en dessous d'elle. Elle est la seule à s'en plaindre dans l'immeuble alors qu'elle en est la moins exposée. Cette volonté de contrôle de la diversité réside dans le fait que cette locataire, très satisfaite de vivre dans un quartier bourgeois pour son image valorisante, souhaite cohabiter davantage avec des familles « *blanches* ». Le contact de son fils avec leurs enfants qu'elle estime « mieux éduqués », optimiserait les chances de réussite scolaire de son enfant. Par conséquent, la venue de familles noires dans l'immeuble et les « mauvaises » fréquentations qu'elle pourrait, selon elle, générer est perçue comme un élément perturbateur dans son projet d'ascension sociale. Ainsi, elle valorise la diversité raciale mais dans la mesure où celle-ci comprend peu de ménages noirs. On relève que cette diversité, positivement connotée, est l'unique indicateur mobilisé par les classes populaires *cosmopolitaines et embourgeoisées* de ces sites, la dimension socio-économique du voisinage est, à l'inverse, complètement occultée au profit de cette première dimension, bien qu'elle soit présente dans l'immeuble.

### **Valorisation de l'entre-soi ou de la diversité**

À Inkerman (Goutte d'Or), site intermédiaire dans lequel les classes moyennes sont surreprésentées, des classes moyennes *déclassées* et *cosmopolitaines* partagent une perception positive de la composition sociale de l'espace résidentiel, mais qui repose sur des ressorts sociologiques différents. Si les classes moyennes *cosmopolitaines* valorisent la diversité qui caractérise leur bâtiment (il s'agit en l'occurrence des locataires des bâtiments B et C, au peuplement plus diversifié d'un point de vue à la fois social et racial), les classes moyennes *déclassées* mettent en avant les vertus de l'homogénéité sociale et raciale. Ces dernières résident dans la cage d'escalier A du site, dont le peuplement se caractérise effectivement par une surreprésentation des classes moyennes blanches. Pour elles, cette homogénéité à l'échelle du bâtiment assure un entre-soi « protecteur » par le partage de normes communes qui permettrait de limiter les tensions sociales et de favoriser l'établissement d'une sociabilité

de voisinage, basée sur des liens affinitaires : « *Alors bon, cet immeuble, je vais vous dire, il est bobo et il n'y a pas de problème. Alors, je ne parle pas d'à côté, vous n'avez qu'à regarder le merdier qui est sur ce balcon, et vous verrez qui c'est...* »<sup>261</sup> (madame Monnier). Lorsqu'il est demandé à cette habitante de préciser ce qu'elle entend par « bobo », elle répond :

*« [C'est bobo] dans le sens où tout le monde est un peu bourgeois de tradition, ils gagnent leur vie suffisamment pour, à mon avis, pouvoir se payer, encore que je trouve ça, je vous le dis, c'est trop cher pour moi, mais on a des relations normales, que je trouve du coup agréables. On a des relations de voisinage qui sont toujours très agréables. C'est le même type de personnes, le même milieu social, oui. Non, y a pas de mixité »* madame Monnier.

L'impression de partager le même style de vie assurerait, selon ces classes moyennes, le maintien d'un cadre de vie propre et agréable. Elles postulent que les locataires du parc intermédiaire seraient, contrairement à ceux du parc social et plus particulièrement, à ceux qu'elles soupçonnent être bénéficiaires d'aides publiques ou associatives, plus respectueuses. Et ce discours empreint de jugements de valeur infériorisant les locataires du social, associés à la figure des « étrangers » profiteurs des aides publiques, cible explicitement une famille algérienne du bâtiment voisin et implicitement, des familles de minorités visibles logeant dans le parc social de Brodet. Elles estiment, de ce fait, être relativement plus protégées dans le parc intermédiaire de la menace que constituerait la diversité sociale et raciale :

*« Je pense que parce qu'on est dans le PLI, les gens sont plus respectueux et puis bon, on paie un loyer qui est quand même un peu... Ce n'est pas un logement social non plus, ce n'est pas... Ce n'est pas la Mairie ou les associations qui paient notre loyer. Automatiquement, on fait attention aux choses »*, madame Féraut.

*« Moi, ça me convient ici parce que je sais qu'il y a un respect de tout le monde, il y a un respect du bâtiment, des parties communes etc. Ici, je pense que ce sont des gens qui viennent du privé, ce ne sont pas des gens qui ont été sans arrêt dans le logement social donc euh... Peut-être aussi qu'ils étaient propriétaires avant et que par un événement de la vie, ils sont devenus locataires et puis donc, ils savent ce que c'est que l'entretien, respecter euh... Les biens »* madame Féraut.

Madame Féraut compare ainsi sa situation à celle qu'elle pense difficile des ménages de classes moyennes du site Brodet qui cohabitent avec des ménages de classes populaires « *issues de l'immigration* », et déclare préférer nettement vivre dans du parc exclusivement intermédiaire, autrement dit, dans un contexte plus homogène, à l'image de sa cage d'escalier.

---

<sup>261</sup> Elle désigne de cette façon le balcon de la famille Bachir, famille algérienne sans emploi nouvellement installée dans la cage d'escalier B et dont le balcon, adjacent à ceux du bâtiment A, est investi par de nombreux objets. Depuis son arrivée il y a deux ans, cette famille fait l'objet de nombreux reproches de la part de ces habitants.



À l'inverse, les classes moyennes *cosmopolitaines* qui habitent dans les bâtiments B et C, ceux qui sont socialement et racialement plus hétérogènes, mettent en avant de façon positive cette diversité dans leur description du voisinage. Elles valorisent la « mixité » qui recouvre, dans leurs discours, une dimension soit socio-économique, soit raciale, dans la majorité des cas les deux combinées et plus moins explicitées. Madame Brunois regrette l'homogénéité socio-économique de son étage (« *On est tous des classes moyennes* »), et relève également une surreprésentation des familles avec des enfants en bas âge qui renforce son sentiment de partager des centres d'intérêt communs avec elles. Pour autant, elle souligne ensuite la présence de « *familles qui, elles, ne sont pas classes moyennes* » avec lesquelles le contact est « *agréable* ». Elle ne perçoit en rien cette présence comme un élément pouvant altérer la qualité du cadre de vie, de la tranquillité, et de la bonne entente générale du voisinage. Monsieur Kermarrec, quant à lui, indique que dans son bâtiment (le C), « *c'est assez mélangé* ». Dans son discours, l'acceptation de diversité est essentiellement basée sur le critère racial : « *c'est classes moyennes de toutes origines* », et ce locataire la met en opposition à la composition sociale de l'immeuble Brodet qui comprend, par son conventionnement plus social, davantage de ménages appartenant aux classes populaires. Ce n'est pas pour autant qu'il dévalorise cette diversité socio-économique, au contraire, elle est pour lui le signe d'une « *véritable volonté politique de créer de la mixité* ». Pour ces classes moyennes, la cohabitation se passe bien entre les différents groupes sociaux et plusieurs d'entre eux l'expliquent par le profil spécifique des ménages de classes moyennes résidant dans l'immeuble. Dotés d'un capital culturel élevé (acquis par des études supérieures et de nombreux voyages à travers le monde), ces ménages se caractériseraient par une plus grande tolérance culturelle, et par conséquent, feraient preuve d'une bonne volonté sociale à cohabiter avec des populations socialement et racialement différentes d'eux. Ce postulat, loin d'être confirmé, rejoint celui avancé par les acteurs publics locaux pour légitimer leur stratégie de mixité sociale. Cependant, monsieur Prignal avoue néanmoins qu'il a connaissance de tensions dans l'immeuble entre des locataires du bâtiment A (des *déclassés*) avec une famille algérienne, celle-ci ferait l'objet d'un « *lynchage* » qu'il juge injustifié. Il interprète ces tensions comme un racisme dont serait victime cette famille et se dit particulièrement sensible à ce problème car, en tant que noir par ses origines guadeloupéennes, il s'estime lui-même potentiellement confronté à cette expérience.

Dans ce site, les discours des habitants décrivent une perception positive de la composition de leur voisinage, qu'elle soit appréciée pour sa diversité raciale pour les classes

populaires *embourgeoisées* et *cosmopolitaines*, sa diversité raciale et sociale pour les classes moyennes *cosmopolitaines*, ou son homogénéité raciale et sociale pour les classes moyennes *déclassées*. Par ailleurs, on observe dans le discours de tous les habitants l'absence de ménages restreints (c'est-à-dire, des personnes vivant seule ou à deux), pourtant présents dans l'espace résidentiel, effacés au profit des familles. Deux raisons expliquent cet oubli, la proportion élevée dans ce site de grands logements (et donc de familles), mais surtout leur propre situation en tant que parents qui tend à orienter leur regard vers les voisins inscrits dans le même cycle de vie qu'eux.

### **1.1.2 Une perception du voisinage négativement perçue**

#### **L'entre-soi fragilisé des classes moyennes *déclassées***

Les classes moyennes *déclassées* du site Inkerman, si attachées à l'homogénéité de leur cage d'escalier (A), nourrissent une véritable crainte d'assister peu à peu, au fil des mobilités résidentielles à l'échelle du bâtiment et du site, à un effritement de cet entre-soi « protecteur ». Elles redoutent surtout l'arrivée de familles de classes populaires appartenant aux minorités visibles<sup>262</sup> qui s'accompagnerait, selon elles, d'une dégradation de la qualité de leur cadre de vie (dégradations, problèmes de propreté des parties communes) et des rapports de voisinage (accroissement des tensions et conflits basés sur des différences de modes de vie, un « *manque d'éducation* » selon les termes utilisés). Pour démontrer le bienfondé de leurs craintes, mesdames Guillou et Monnier évoquent l'arrivée de la famille Bachir qui a remplacé une famille « proche d'eux » (sous-entendu dans ce contexte, une famille « blanche » de classes moyennes), avec laquelle elles avaient tissé de très bons rapports de voisinage. Madame Guillou explique que ce changement de locataires a été pour sa famille « *assez radical* », et lui a demandé un temps d'adaptation pour s'habituer à la présence de cette famille dans son espace de proximité, dont le mode de vie est décrié pour sa divergence avec le sien. Depuis, elle dit appréhender chaque changement de locataires, comme c'est le cas au moment de l'entretien, son voisin de palier lui ayant annoncé quelques semaines plus tôt qu'il déménageait pour accéder à la propriété :

« *On s'est dit : « Ah ! Qui va arriver ? » Parce que ça vous change complètement même votre vie dans votre propre logement. Déjà on est habitué que dehors... Bon, bah voilà, on va en dix minutes à la Mairie. Donc on est arrivé à ça. On essaie de s'échapper de ce quartier et donc*

---

<sup>262</sup> Rappelons que ces logements intermédiaires sont parfois attribués à des candidats au logement social, dont le foyer comprend plusieurs enfants, en raison de la pénurie de grands logements et d'une volonté conjuguée de favoriser la mixité sociale.

*effectivement, il y a une crainte que si, en plus, quand vous avez un vis-à-vis, quand vous avez des choses comme ça, que même dans votre appartement vous vous sentez agressée... J'avoue que quand ils ont dit qu'ils partaient, j'ai dit : « ah ! Qui va venir à votre place ?! » C'est une grande question parce que ça vous... Il ne s'agit pas que les gens, ils ne seront pas sympas, ou bien avec qui on ne pourra pas lier, mais certaines fois, je pense que ça fait trop. Il y a pour moi déjà une grande demande d'adaptation, ce n'est pas tout à fait ce que je considère comme une vie quotidienne que j'aimerais avoir, mais ça, c'est mon problème puisque'on me dit que je n'ai qu'à partir » Madame Guillou.*

Ces habitants, exaspérés de vivre dans un quartier dont ils rejettent le marquage social et racial, redoutent de subir cette domination dans le cadre de leur immeuble, qui représente pour eux un espace de « repli » et de « protection » dans lequel ils donnent le ton. À l'instar de l'ambiance du quartier, ils construisent une perception négative de la composition du site à partir d'une opposition entre leur monde (« les blancs ») et un autre monde (« les noirs » et « Maghrébins »), qui se superpose à celle entre les « classes moyennes » et les « classes populaires ». Attachés à l'homogénéité de leur bâtiment, inquiets pour son évolution et celle du site, leur regard se focalise sur la présence d'une famille qui troublerait occasionnellement la vie commune. Ils généralisent ce cas particulier pour affirmer une impression de dégradation générale du peuplement de l'immeuble. Selon cette logique, l'accroissement (relatif) de la diversité sociale et raciale de l'immeuble est perçu comme une intrusion du quartier à une échelle plus fine, et aussi plus intime, de leur espace résidentiel qu'ils se sont déjà difficilement approprié. Ils considèrent que le jeu des mobilités résidentielles joue en leur défaveur et ne comprennent pas d'ailleurs, que cette famille puisse être logée dans du parc intermédiaire alors qu'elles-mêmes connaissent parfois quelques difficultés à s'acquitter du loyer. Une certaine amertume par rapport aux aides dont serait bénéficiaire cette famille se ressent dans leur discours.

À ces changements de locataires s'ajoute la livraison du site « mixte » Brodet avec lequel ces habitants coexistent dans une certaine mesure, ce bâtiment étant situé à proximité du site intermédiaire. Les *déclassés* se sont alors inquiétés du profil social et racial de ménages qui étaient amenés à vivre dans cet immeuble, comme nous l'explique madame Guillou :

*L'immeuble en face, avant il n'y avait rien. Bon finalement, c'est calme mais je peux vous dire qu'on est constamment dans l'attente : « qui est-ce qui va s'installer ? » Après, ils nous ont annoncé que ça allait être un immeuble d'insertion donc vous vous faites tout un, plein d'idées. Insertion de qui ? De comment ? De... Voilà » madame Guillou.*

Si madame Guillou relativise son jugement vis-à-vis de ses nouveaux voisins qui n'ont pas, selon elle, remis en question l'ordre social établi des espaces communs entre leurs sites, madame Féraut s'en plaint et estime que la construction de ces logements sociaux participe à dégrader son cadre de vie. Cette perception négative de l'évolution de la composition sociale,

en étroite corrélation à la symbolique sociale négative qu'ils partagent du quartier et de leur installation dans ce quartier, tend à renforcer le repli des *déclassés* vers un entre-soi, qui se construit dans une véritable volonté de mise à distance des voisins perçus comme différents, voire inférieurs.

### **Un sentiment d'isolement**

Des habitants partagent une perception négative de la composition de leur voisinage en raison d'un sentiment exprimé d'isolement social et/ou racial, plus ou moins en concordance avec la composition objective de leur immeuble et/ou de leur bâtiment. Les classes moyennes *déclassées* de Brodet, effectivement socialement et racialement minoritaires dans ce site, le ressentent ainsi. Elles se disent entourées de gens « *pauvres* » qui « *n'ont pas la même culture* » (monsieur Rousselin). Pour autant, ces ménages, pouvant être désignés comme des « acteurs clés de la ville », n'expriment pas d'animosités à l'égard de leurs voisins, à l'image de madame Rousselin qui se montre compatissante par rapport à la situation de ses voisins qu'elle imagine difficile. Elle rejette les propos virulents des locataires du site intermédiaire qui accusent les familles « étrangères » de profiter du système social français. Pour elle, « *il y a des mauvais partout. Il n'y a pas de couleur pour ça* ». Cette lecture racialisée ne comprend donc pas un caractère raciste, leur perception négative repose plus sur une volonté de partager avec des voisins des intérêts communs qui ne peut être réalisée.

Les classes populaires *déclassées* de Brodet et d'Inkerman, se sentent, elles aussi, minoritaires dans leur immeuble et tiennent un discours négatif, empreint d'un racisme à peine euphémisé, sur la composition sociale de celui-ci. Monsieur Michel, locataire à Brodet, partage une condition sociale proche de la majorité de ses voisins. Seulement, cet homme qui conçoit la diversité uniquement dans sa dimension raciale, se sent isolé en tant que « blanc » dans cet immeuble. Il vit mal la surreprésentation des familles migrantes et plus particulièrement, des familles en provenance d'Afrique subsaharienne qui créeraient des dégradations et des nuisances :

*« Moi, le mélange des cultures, parce que c'est ça qu'on a ici, tant qu'on ne me dérange pas ça va. Mais vous n'allez pas entendre là parce que ce n'est pas encore l'heure, mais quand ça sort là, ça crie, ça hurle. Ils ont une voix qui porte et même au téléphone, quand je les vois au portable dans la rue, ils hurlent. Moi, je ne comprends pas, je ne crie pas dans mon portable ».*

Mesdames Girard et Ribochon ont également une perception négative de leur voisinage et se sentent isolées dans cet espace. Toutefois, les critères qu'elles utilisent pour justifier ce sentiment ne sont pas fondés sur une catégorisation raciale. Elles apprécient le fait que leurs voisins soient comme elles, « *français* » et « *blancs* », mais renvoient à une dimension socio-économique. Elles mettent en cause l'homogénéité de l'immeuble, marquée par la surreprésentation des classes moyennes désignées comme « bobos », à l'image de madame Ribochon qui habite le bâtiment A : « *Il n'y a pas d'Africains, il y en a un peu en face mais on sent ici, c'est vraiment trié. Ici, je vous dis que c'est bobo (...) Il y a un vrai contraste entre le quartier et ici, c'est bobo-blanc. On voit bien, les vêtements et tout ça* ». Elle avoue ensuite ne pas « *avoir d'affinités avec le voisinage* ». Madame Girard qui réside dans le bâtiment B, plus hétérogène que le bâtiment A, n'apprécie pas de vivre parmi les « bobos ». Elle a conscience de « *ne pas appartenir à la catégorie des classes moyennes* », et pense ne pas être à sa place dans cet espace résidentiel. N'ayant pas d'autres perspectives résidentielles, les classes populaires *déclassées* adoptent une position de retrait, en partie contrainte par la mise à distance dont elles font l'objet par ces voisins, et limitent autant que possible les contacts avec eux à une logique utilitaire.

Ces locataires se sentent particulièrement coincées dans leur situation résidentielle actuelle. Mal-à-l'aise dans une atmosphère « bobo » ou « africaine », et ceci dans un quartier dont ils n'apprécient pas la symbolique sociale, ils ne parviennent pas à s'approprier leur espace résidentiel et veulent fuir au plus vite ce logement, et par la même occasion, ce quartier.

### **La Villaudrie : des perceptions marquées par une atmosphère conflictuelle**

Dans le site la Villaudrie existe une très grande hétérogénéité sociale et raciale, ainsi qu'une diversité des trajectoires sociales et résidentielles. L'ambiance générale est particulièrement électrique, marquée par des tensions latentes et des conflits ouverts entre des résidents liés à ce contexte d'hétérogénéité<sup>263</sup>. Dès l'annonce de l'achat de l'immeuble par un bailleur social en 2004, d'« anciens » locataires (appartenant majoritairement aux classes moyennes supérieures et supérieures) se sont empressés de déménager en raison d'un refus explicitement exprimé de vivre dans un immeuble étiqueté « Hlm » et de cohabiter avec des ménages issus des commissions Hlm<sup>264</sup>. Parmi ceux qui sont restés, plusieurs « anciens » n'ont pas manqué d'afficher leur désapprobation, créant ainsi dès les premiers mois, un climat

---

<sup>263</sup> Les tensions et conflits qui marquent les relations de voisinage de ce site sont abordés plus précisément dans la deuxième partie de ce chapitre : La diversité génératrice d'évitements, de tensions et de conflits, p. 393.

<sup>264</sup> D'après l'ancienne gardienne, il s'agira d'environ une dizaine de logements libérés pour cette raison.

de tension dans l'immeuble. À cette désapprobation s'ajoute celle de « nouveaux » locataires *décalés* appartenant aux classes moyennes et populaires qui ne pensaient pas, et ne souhaitaient pas coexister avec des minorités visibles. Une partie de ces « nouveaux » locataires *décalés* s'est engagée dans une association des résidents. Derrière l'objectif affiché de défendre les intérêts de tous les résidents, cette association a pour but d'exercer un contrôle social sur leur voisinage par l'apposition de mots ou par des visites pour rappeler le règlement intérieur de l'immeuble qu'ils avaient établi et imposé à la collectivité, sans prendre le soin de consulter l'ensemble des résidents. Les minorités visibles ont été régulièrement la cible de ces actions coercitives, dont le contenu laissait parfois exprimer une pensée raciste.

Ces signes d'hostilité ont profondément marqué les perceptions des individus sur la composition sociale de l'immeuble. Les minorités visibles qui ont été victimes de ces manifestations de racisme ou se sont senties directement ciblées, avouent avoir éprouvé un certain malaise durant les deux premières années de leur installation, période durant laquelle l'association a été particulièrement active. De ce fait, qu'elles fassent partie des *embourgeoisés* ou des *décalés*, elles décrivent de façon négative la composition sociale de leur immeuble (et cage d'escalier), qui les force à coexister avec des ménages par lesquelles elles se sentent rejetées. Pour les *décalés*, la perception négative de l'immeuble dans sa composition sociale, liée à un sentiment de rejet et de racisme, s'ajoute à celle ressentie dans l'espace du quartier. C'est le cas de monsieur Mbaye et de sa famille qui habitent le bâtiment A (bâtiment qui comprend encore quelques « anciens » locataires). Ils ont reçu plusieurs fois la visite des membres de l'association venus se plaindre de « nuisances » sonores. D'après lui, ces plaintes sont avant tout la manifestation de l'existence de préjugés raciaux qu'il interprète à partir des regards de ces voisins : « *les gens ne sont pas habitués aux familles comme nous... Les gens nous regardent un peu de haut* ». Ce *décalé*, mal-à-l'aise dans ce quartier « bourgeois » et « blanc », vit difficilement l'expérience du racisme dans l'enceinte de l'immeuble.

Cette perception n'est pas spécifique aux *décalés*, des *embourgeoisés* de minorités visibles décrivent la composition sociale de l'immeuble comme homogène socialement et racialement en y attachant une connotation négative. Monsieur Fati, qui habite pourtant un

bâtiment très hétérogène<sup>265</sup>, construit sa perception du voisinage à partir des critères des voisins avec qui il est entré en conflit : « *ici, c'est riche, c'est français-français et il y a du racisme* ». Ses rapports avec l'association des locataires ont été particulièrement houleux. Il en a d'abord été membre en tant que « *videur* »<sup>266</sup>, puis s'en est désengagé lorsqu'il a entendu des propos explicitement racistes tenus par des membres dirigeants, et en a été victime à son tour<sup>267</sup>. À l'inverse, madame Hillaire, elle aussi habitante du bâtiment B, souligne le caractère « *très mélangé* » de l'immeuble au niveau des nationalités, mais considère ce mélange négativement, il serait la source des conflits. Cette équatorienne évoque la forte présence de familles modestes, avec lesquelles elles voisinent, et celle aussi des « anciens locataires » avec qui elle pense ne « *pas avoir les mêmes habitudes et les mêmes modes de vie* ». La cohabitation avec ces ménages suscite chez elle une véritable crainte d'être, un jour, la cible de cette hostilité : « *Moi, je n'ai pas eu de problème, mon mari est français, mais on a entendu qu'il y avait eu des lettres racistes mais sinon, nous, non. Mais par contre, on a eu peur, déjà, moi, je ne suis pas française donc euh... ça peut m'arriver* ». Ces locataires, conscients d'être potentiellement discriminés par une minorité de voisins, ont construit une connotation négative de la composition globale du voisinage bien qu'ils soient parvenus, par ailleurs, à tisser des liens courtois, voire amicaux avec d'autres locataires du site, socialement et culturellement proches d'eux.

Quelques *embourgeoisés*, tous migrants d'Afrique subsaharienne, tentent de relativiser autant que possible l'expérience de racisme en insistant, dans leur discours sur la composition du voisinage, sur la présence appréciée de migrants provenant de la même région du monde qu'eux. C'est le cas, par exemple, de madame Tabo, locataire guinéenne, qui s'attache à énumérer toutes les familles migrantes dans l'immeuble avec lesquelles elle a tissé des liens, en distinguant bien les différentes nationalités. Elle a tout à fait conscience du regard malveillant que portent certains voisins à son égard, mais souhaite s'en détacher et relativise cette expérience par le bénéfice d'avoir un logement propre dans lequel elle se sent « chez elle », dans un quartier « bourgeois », et de pouvoir compter sur les liens de voisinages avec ces quelques familles. Néanmoins, une certaine gêne se manifeste chez ces *embourgeoisés*

---

<sup>265</sup> Le bâtiment B se caractérise par une très grande hétérogénéité sociale, « raciale » et intergénérationnelle. Il y plane une très forte tension, et la présence d'une jeune mère célibataire (mademoiselle Zaghar), aux comportements déviants, contribue à accentuer ces tensions.

<sup>266</sup> C'est le terme que ce monsieur utilise pour expliquer son rôle dans l'association des résidents. Nous reviendrons plus en détail sur ce point dans la partie suivante : 2.1.2. Sociabilités et activités collectives de voisinage, logiques d'encadrement social et formes de résistance, p. 395.

<sup>267</sup> Au moment de notre rencontre, une plainte pour injures à caractère raciste était en cours d'instruction.

lorsqu'est abordé le sujet des conflits avec les membres de l'association, ils se savent les principales cibles de ce racisme et confrontés à cette situation, ils se défendent en adoptant une position de mise à distance (« *ce ne sont pas mes affaires* », monsieur Arame), et préfèrent insister sur les bonnes relations de voisinage qu'ils entretiennent avec des familles socialement et culturellement proches d'eux.

Cette perception négative de la composition sociale de l'immeuble est partagée par des *embourgeoisés*, mais pour les raisons inverses, ils considèrent en effet qu'elle comprend une part trop importante de ménages modestes « issus de l'immigration » selon leurs termes, et plus particulièrement de ménages noirs. Ce sont en majorité des classes moyennes blanches, mais pas seulement, certains d'entre eux appartiennent aux classes populaires et aux minorités visibles. Madame Rama, guadeloupéenne noire qui travaille en tant qu'auxiliaire puéricultrice dans une crèche du 11<sup>e</sup> arrondissement, apprécie la tranquillité de son bâtiment (A) qu'elle attribue à la forte présence des « anciens » locataires. Elle déclare être « *bien tombée* » lorsqu'elle compare le peuplement de ce bâtiment à celui des autres bâtiments, socialement et racialement plus hétérogènes (particulièrement des bâtiments B et C). Les problèmes de cohabitation qui marquent la vie de ces bâtiments sont générées, d'après elle, par la présence de ménages venant de la « *banlieue-banlieue* », manière dont elle désigne, sur un ton péjoratif, les familles « *africaines* » et « *arabes* » qu'elle considère ne pas être « *adaptées au quartier* ». Cette dame, qui pourrait tout autant souffrir du regard raciste de ses voisins, approuve les actions de l'association, elle adopte une position marquée par une logique de distinction sociale vis-à-vis des autres familles noires. Elle ne veut surtout pas être identifiée comme une « *Africaine* », cela représenterait aux yeux de cette habitante aspirant à une ascension sociale, une dévalorisation. De ce fait, elle tolère difficilement leur présence et formule le souhait qu'une plus grande sélection des ménages soit opérée dans les procédures d'attribution des logements pour limiter l'accès aux « *Africains* ». Elle soutient l'association dans son projet d'« encadrement » social dirigé par monsieur Nadhi. Ce locataire tunisien du bâtiment A qui est l'actuel président de l'association estime qu'« *il y a beaucoup de mélange dans cet immeuble, de mélanges de couleur* ». Dès le début de l'entretien, il nous dit n'avoir aucun problème à désigner les populations en termes de couleurs et de catégories raciales, c'est pour lui « *une façon de parler* ». Et c'est donc à partir de ces catégories qu'il qualifie le peuplement du site et oriente les actions de l'association<sup>268</sup>. La cohabitation est, d'après lui,

---

<sup>268</sup> Cette catégorisation des habitants de l'immeuble par la dimension « raciale » implique une homogénéisation dans la perception que ce responsable associatif a des modes de vie des habitants présents dans le site, produisant



difficile en raison de la surreprésentation parmi les « nouveaux » locataires des populations dites « africaines » : « Dès le début, on a eu des problèmes avec plusieurs communautés, il y a peut-être trop d'africains. Ils n'ont pas dosé leur présence, il faut un équilibre mais, là il est mauvais, il n'y a pas d'équilibre ». Elle serait génératrice de « nuisances » participant à dégrader le cadre de vie des habitants, ce qui constituerait un élément de dévalorisation du prestige qu'il tire du fait d'habiter un immeuble haussmannien, symbolisant pour lui de l'art de vivre bourgeois français, mais aussi alimenterait les réticences des « anciens » à cohabiter avec les « nouveaux » locataires. C'est en effet dans le regard des « anciens » locataires que ces *embourgeoisés* se projettent. Ces locataires, qui sont effectivement des résidents appartenant aux classes moyennes supérieures et supérieures blanches, représentent le groupe de référence pour ces *embourgeoisés*. Ces derniers recherchent auprès d'eux une certaine forme de reconnaissance sociale, mais font en réalité, l'objet d'une indifférence par ceux-ci, indifférence par laquelle s'exerce un double processus de mise à distance et d'infériorisation. Ces « nouveaux » locataires redoutent également que l'effet jugé positif de l'atmosphère bourgeoise du quartier sur la trajectoire de leurs enfants ne soit altéré par le rapprochement spatial avec des populations avec lesquelles ils ne pensaient pas devoir cohabiter, associant les logements sociaux des beaux quartiers aux logements attribués à des « bonnes relations » du pouvoir public local.

Des *décalés* de classes moyennes soulignent, de la même façon, le « *trop grand écart socio-économique et culturel* » entre les différents groupes mis en situation de co-présence dans ce site. Par exemple, monsieur Vabre explique que le principal inconvénient d'une « *population mélangée* » réside dans le fait qu'« *il y a des cas sociaux avec des problèmes... Et là forcément il y a des nuisances qui vont avec* ». Il fait référence explicitement à madame Zaghar, mère célibataire arabe qui n'habite pourtant pas son bâtiment. Il développe, autour de ce cas particulier, un discours sur la « bonne dose » de mixité à respecter pour assurer une cohabitation harmonieuse : « *On peut avoir quelques familles qui ont des problèmes, mais quand il y en a beaucoup trop, cela crée un déséquilibre. La mixité, c'est intéressant, mais il ne faut pas créer des ghettos et il faut pouvoir gérer cette mixité* ». Puis il conclut en suggérant que le fossé ne doit pas être trop important entre les catégories en présence. Madame Lefort attribue également ces tensions au « trop » grand écart entre les catégories

---

ainsi de nombreux amalgames. Cette lecture raciale de la composition du site n'est pas sans effet dans la manière dont il oriente ses discours et les actions de l'association visant à opérer un « contrôle social » sur certaines de ces catégories. Cf. La sous-partie 2.1.2 de ce chapitre : L'association des locataires de la Villaudrie : contrôle et normalisation sociale, p. 395.

sociales en présence. Cette cadre de la région Île-de-France vit sa mobilité résidentielle (du PLI au PLS) comme une régression sociale en raison du type de cohabitation qu'elle implique. En tant que chargée d'étude à la région, elle connaît bien la stratégie de mixité sociale par l'habitat de la municipalité parisienne, mais son expérience personnelle l'incite à tirer des conclusions générales négatives sur cette politique en se basant sur la manière dont elle a été mise en place dans ce site : « *Cette politique en termes de mixité, c'est un test mais honnêtement, ce n'est pas un bon test. Il faudrait mettre le curseur au milieu, au niveau des classes moyennes, et prendre un peu au dessus, un peu en dessous mais là, non* ». L'expérience de la diversité n'est positive à ses yeux que s'il n'existe pas « trop d'écarts » entre les habitants et, en tant que membre des classes moyennes, elle se considère incarnée la norme à partir de laquelle doit être définie la « bonne dose » de mixité. Pour elle, la composition sociale de l'immeuble n'est pas harmonieuse : « *c'est trop social, on est trop différents (...)* La palette, le prisme est trop large ». Mécontente de la composition sociale de la cage d'escalier et de l'immeuble, elle se détache néanmoins de toute forme d'engagement collectif et pense davantage à fuir cet immeuble pour retrouver un entre-soi dans l'espace résidentiel. À l'inverse, madame Adler sait que sa situation ne lui permet pas de partir, elle adopte alors une position active dans la vie de l'immeuble pour gérer cette coexistence en s'engageant dans l'association, récemment reformée par monsieur Nadhi. Dans cet immeuble, cohabitent pour elle « *des riches, des pauvres et surtout, des assistés* ». Elle désapprouve les débordements racistes des anciens responsables de l'association, mais tient le même discours qu'eux sur le nécessaire « *accompagnement social* » des groupes infériorisés qui, à défaut d'être assuré par la municipalité ou le bailleur, doit être effectué par l'association des locataires.

Pour ces *embourgeoisés* et ces *décalés*, la diversité n'est positivement appréciée que lorsque qu'elle signifie cohabiter avec leur groupe de référence ou d'appartenance. Elle est, à l'inverse, négativement perçue lorsqu'elle implique une proximité spatiale avec des individus qu'ils estiment situés à une position inférieure dans l'espace social, et qu'ils infériorisent à partir d'une catégorisation raciale combinant les registres biologique et culturel.

## **1.2 Sociabilités de voisinage : l'hégémonie de la sociabilité sélective**

La perception de la composition sociale de l'immeuble, et de la cage d'escalier, et sa connotation varient donc en fonction des rapports au logement et au quartier des individus, et de leurs caractéristiques sociales. Elles ne sont, par conséquent, pas détachées des pratiques

sociales en matière de voisinage, bien au contraire. L'étude des relations de voisinage qui se sont tissées entre les habitants dans chaque site démontre que la sociabilité sélective constitue la logique dominante des modalités de construction de la sociabilité de voisinage, quels que soient les critères sur lesquels repose cette construction.

La sociabilité de voisinage a fait l'objet de plusieurs travaux de sociologie qui révèlent qu'elle est inégalement pratiquée par les individus en fonction de différentes variables (le type d'habitat individuel ou collectif, le milieu rural ou urbain) et surtout, la catégorie sociale et le cycle de vie. Selon François Héran (1987), la hiérarchie sociale se maintient dans la sociabilité de voisinage : « Les relations de voisinage, loin d'aller de soi, font partie des biens rares dont l'accès est d'autant plus aisé qu'on dispose de plus de ressources (au sens large du terme) » (Héran, 1987, p. 47). Les cadres supérieurs et les professions intellectuelles sont les catégories socioprofessionnelles qui voisent et s'investissent le plus dans la vie associative liée à l'espace résidentiel. Par ailleurs, les relations de voisinage sont aussi inégalement pratiquées en fonction du cycle de vie et de la composition du ménage (Héran, 1987, Authier, 2001 ; Charbonneau et *al.*, 2009). Les habitants les plus jeunes sont ceux qui s'investissent le moins dans le voisinage, ceux qui ont entre quarante-cinq et soixante ans sont ceux qui les pratiquent le plus, et les personnes âgées connaissent un affaiblissement des rapports de voisinage, mais de façon différente selon les classes sociales. Là encore, François Héran remarque que les cadres retraités ont des rapports plus soutenus avec leurs voisins que les employés, dont les rapports s'affaiblissent fortement à partir de la retraite. La composition des foyers est loin d'être secondaire, les familles s'inscrivant davantage dans des relations de voisinage que les personnes seules et la présence des enfants favorisant les relations de voisinage (Mac Kenzie, 1921, Héran, 1987, Authier, 2001). Les familles, notamment celles qui sont composées de deux ou trois enfants, ont des pratiques de voisinage plus approfondies que les personnes vivant seules ou en couple. Une autre variable semble, dans notre étude, profondément orienter les pratiques de voisinage, il s'agit de la dimension raciale qui intervient également, à des niveaux variables, sur la construction de la sociabilité de voisinage.

### 1.2.1 Proximité spatiale et construction d'une sociabilité de voisinage

#### L'entre-soi des populations Africaines

Dans les différents sites étudiés, les minorités visibles de classes populaires ont créé un tissu social de voisinage avec des ménages socialement et racialement proches, ce sont en majorité des populations migrantes provenant du continent africain. Ainsi, dans les trois sites parisiens où sont présentes des classes populaires migrantes d'Afrique subsaharienne, celles-ci ont établi des réseaux d'interconnaissance denses dont le contenu des relations dépasse largement la simple courtoisie de voisinage.

Dans les deux sites de la Goutte d'Or (Brodet et Inkerman), ces individus, appartenant à la catégorie des *cosmopolitains*, ont tissés des liens sociaux entre eux dès les premiers mois de l'installation dans ce logement. Mesdames Kunda et Ndour, deux Sénégalaises qui habitent au rez-de-chaussée, disent connaître tous les « *Africains* » de l'immeuble avec lesquels elles discutent régulièrement dans les parties communes de l'immeuble ou dans les rues du quartier. Elles ont particulièrement approfondi leurs relations de voisinage entre ménages sénégalais, comme nous l'explique madame Kunda : *Quand on se voit, on discute parce qu'on est Sénégalaises. Moi, je pars là-bas et elle aussi. On a la même langue aussi. Et je parle avec madame Ndour et madame Diola aussi. On est du même pays et mêmes traditions* ». Dans ce cercle, de véritables systèmes d'entraide se sont élaborés. Plusieurs familles sénégalaises ont instauré un système d'accompagnement des enfants à la sortie de l'école pour permettre à chacune d'assurer son activité professionnelle, tout en surveillant et en limitant les trajets de leurs enfants dans le quartier. Les enfants de madame Kunda et de Monsieur Awadi, ayant le même âge, ils jouent régulièrement ensemble chez les uns et les autres, mais surtout pas dans les rues du quartier. Lorsqu'une famille de ce réseau prévoit de se rendre au Sénégal pour les vacances d'été, elle les convie avec les membres de la famille et les amis à une soirée durant laquelle chaque invité offre une participation financière pour compenser le coût très élevé des billets d'avion. Mesdames Kunda et Diola<sup>269</sup> ont déjà

---

<sup>269</sup> Madame Diola est aussi une mère de famille sénégalaise, dont le logement se situe au rez-de-chaussée, avec une terrasse donnant accès au jardin contemplatif du site Inkerman. Depuis le décès de son mari, elle vit seule avec ses trois enfants, souvent seuls dans le logement à cause des horaires décalés de son travail, elle est agent d'entretien. Cette famille fait l'objet de nombreux reproches des habitants du site Brodet mais aussi d'Inkerman. Dès les premiers mois qui ont suivi leur aménagement, le fils aîné aurait délibérément détérioré les serrures des parties communes de l'immeuble, permettant ainsi à quiconque du quartier d'entrer dans cet immeuble. Il est aussi peu apprécié du voisinage pour le volume sonore jugé trop élevé de sa musique. Son comportement

organisé ce type d'évènement chez elles et ont conviés les autres familles sénégalaises de l'immeuble. Ces évènements festifs leur ont offert l'occasion de se connaître, de tisser des relations de voisinage basées sur un entre-soi. Les autres familles présentes dans l'immeuble, et surtout les familles « *françaises* » et « *maghrébines* », en sont d'ailleurs exclues. Lorsque des tensions émergent entre ces voisins, les rapports se tendent sans pour autant se rompre. Par exemple, madame Kunda qui fréquentait régulièrement sa voisine, a mis une distance avec sa famille par crainte de l'influence néfaste du fils aîné sur ses enfants. Pour autant, elle montre une certaine compassion vis-à-vis de sa voisine, contrairement à d'autres voisins qui tiennent des propos virulents remettant en question sa capacité à assurer l'éducation de son fils. Madame Kunda se tourne davantage vers madame Ndour qui constitue, pour elle, un « modèle de référence ». Cette dame ayant une plus grande maîtrise du français, madame Kunda fait appel à elle pour palier à ses lacunes en français dans sa vie quotidienne : « *Il faut aider pour remplir les papiers et il faut appeler, moi, je ne comprends pas toujours alors je demande de l'aide pour appeler. C'est mieux pour moi et c'est mieux pour mes enfants. Ma voisine, elle m'aide. Et moi, quand je peux, je vais aider mes enfants et aussi ceux des autres* ». Leurs relations de voisinage dépassent le seul cadre de l'échange de services et d'entraide pour laisser place à la construction de véritables liens d'amitié : « *Je connais aussi madame Kunda avec qui je m'entends très bien. On est amies. Je lui donne souvent à manger quand je prépare un grand repas, elle me donne à manger aussi. On s'échange culturellement des trucs* » (madame Ndour). Leurs maris et monsieur Awadi, autre locataire sénégalais de l'immeuble, se rendent à la prière du vendredi ensemble à chaque fois que leur emploi du temps le leur permet. Parfois, se joint à eux le voisin de palier de monsieur Awadi, un Tunisien qu'il a rencontré depuis son aménagement dans l'immeuble. Ces rendez-vous à la mosquée ne datent pas de l'aménagement à Brodet pour messieurs Kunda et Awadi, ils s'y retrouvaient déjà avant d'habiter cet immeuble. Monsieur Kunda étant un ancien voisin du frère de monsieur Awadi, ils se côtoyaient déjà dans ce cadre. Ces habitants, pour qui la mobilité résidentielle ne s'est pas accompagnée d'un changement de quartier, ont donc pu conserver un réseau d'interconnaissance, construit au fil des années, et l'étoffer grâce à de nouvelles rencontres dans le voisinage, qui constitue aussi bien une ressource sociale qu'une ressource économique précieuse.

---

marginalise cette famille de la vie de l'immeuble, les voisins se montrant plus ou moins compréhensifs vis-à-vis des difficultés que cette dame rencontre dans l'éducation de son fils aîné.

Par contre, ces ménages ont des rapports de voisinage beaucoup plus distants avec les autres locataires pour deux principales raisons : d'une part, des difficultés de communication liées à une faible maîtrise du français, et d'autre part, la position de retrait qu'adoptent les autres locataires. Madame Kunda voudrait élargir son réseau et connaître notamment ses voisins « *français* » pour consolider son projet d'intégration à la société française. Mais elle ne parvient pas pour l'instant à établir le contact avec eux, bloquée par sa maîtrise encore limitée de la langue. Elle espère que, grâce aux cours qu'elle suit assidûment, elle pourra très vite entamer une véritable conversation : « *Je veux bien faire bonne voisine mais en ce moment, on se dit « bonjour-bonjour » avec les blancs et c'est tout* » (madame Kunda). Madame Ndour qui parle mieux français, tente de discuter avec eux mais se heurte à une autre frontière, celle que mettent ces ménages, peu enclins à voisiner. Quant aux locataires d'origine magrébine, ces deux Africaines ne semblent pas véritablement vouloir établir de relations de voisinage avec elles, davantage intéressées par le contact avec « *les Françaises* » qui leur permettrait de soutenir leur projet d'intégration qu'elles inscrivent dans une logique d'imitation de leurs modes de vie. Cette sociabilité de voisinage est donc basée sur des affinités sociales et culturelles, mais elle ne se construit pas sur une volonté délibérée de mettre à l'écart les autres groupes sociaux ou tout au moins, pas les « blancs ». La présence de populations arabes et les relations qu'elles entretiennent avec elles sont occultées dans leurs discours.

La sociabilité sélective des familles africaines prend forme de la même façon dans le site la Villaudrie, néanmoins le contexte dans lequel il s'est établi est différent. La mobilité résidentielle s'est accompagnée d'un éloignement spatial des réseaux d'interconnaissance qu'ils avaient créée dans leur ancien quartier. La construction de ces liens de voisinage constitue, pour eux, une ressource d'autant plus essentielle qu'elle permet de palier, en partie, leur isolement dans ce quartier. La sociabilité de voisinage s'est principalement établie sur l'entraide de voisinage et l'échange de services ponctuels entre les familles résidant dans les différents bâtiments du site. Ainsi, madame Tabo qui n'a que des rapports de courtoisie avec ses voisins de palier, dit connaître tous les « *Africains* » de l'immeuble : « *Je les connais tous ! On se voit, on se salue, on parle ensemble, on va ensemble à l'école* ». À l'instar du système d'entraide établi à Brodet, ces locataires accompagnent à tour de rôle, parfois à plusieurs, les enfants à l'école, ce qui permet de veiller sur eux : « *Il y a toujours une maman qui amène les enfants à l'école. Ils vont ensemble, ils font le même chemin et s'il y en a un qui fait n'importe quoi sur la route, elle peut dire « je vais en parler à ta mère ! »*. On se connaît

*tous, c'est bien* ». Elle sollicite régulièrement monsieur et madame Arame, famille malienne du bâtiment D, lorsqu'elle rencontre des problèmes de compréhension de la langue française : « *Si je ne comprends pas, ils parlent bien le français et ils m'expliquent* » (Madame Arame). Elle vient également en aide à une voisine sénégalaise qui travaille le samedi et ne peut pas, pour des raisons financières, faire garder son enfant par une personne extérieure, c'est donc elle qui veille sur lui. Elle sait qu'en cas de problème, elle peut d'adresser à eux : « *c'est très bien. Si quelque chose m'arrive ici, mes voisins sont là* ». Cette entraide est évoquée comme un aspect positif de ce voisinage, elle constitue une ressource essentielle pour ces habitants dont la mobilité résidentielle contrainte les a éloignés du quartier dans lequel elles étaient très ancrées. C'est d'ailleurs, pour les *décalés*, le seul avantage qu'ils perçoivent de leur situation actuelle. Elle évite l'isolement complet dans un environnement social qui leur semble particulièrement étranger et hostile. L'entre-soi ne recouvre pas là encore une forme d'enfermement envers les autres catégories sociales et raciales, ils ont d'ailleurs tous participé à la première fête des voisins, organisée par une madame Adler. Cependant, la sociabilité de voisinage, dépassant les simples relations courtoises lors des rencontres fortuites dans les parties communes, reste cloisonnée dans ce cercle restreint : « *les familles africaines se fréquentent entre elles. Ils se parlent entre eux. Mais en même temps, les français se parlent entre eux aussi* » (madame Adler). Et la faiblesse de la maîtrise du français et la mise à distance dont elles font l'objet contribuent, sans aucun doute, à renforcer cet entre-soi.

Dans le même site, un autre groupe de voisins s'est constitué sur la base d'affinités liées à leur attachement à l'Algérie dont ils sont originaires. À l'instar des migrants d'Afrique subsaharienne du site Brodet, des relations de voisinage se sont tissées entre eux. Ces familles habitent toutes le bâtiment B du site, celui marqué par de nombreux conflits de voisinage. Madame et monsieur Fati, qui ont été victimes d'injures racistes se sont repliés sur ce réseau restreint. Madame Fati fréquente ses deux voisines algériennes (dont madame Sadi). Elle explique la création de relations de voisinage avec ces personnes par les affinités culturelles qu'elles partagent : « *Je viens d'Algérie, on a la même langue et tout, donc on se voit automatiquement. Ma voisine (madame Sadi), quand j'ai commencé à travailler, c'est sa fille qui gardait mon fils le matin* ». Là encore, le rôle des enfants est central dans la construction de cette sociabilité de voisinage. Ces habitantes, qui ne travaillent pas pour s'occuper de leurs enfants, partagent des intérêts communs liés à leur attachement à l'Algérie et le statut de jeunes mères au foyer. Elles organisent des sorties au parc Monceau et se rencontrent dans

l'espace privé du logement pour des goûters, des dîners<sup>270</sup> et des soirées d'anniversaire. Pour madame Sadi, cette sociabilité de voisinage est d'autant plus cruciale qu'elle se sent particulièrement méprisée par le voisinage, et plus particulièrement, par les classes moyennes et moyennes supérieures blanches (aussi bien « anciens » que « nouveaux » locataires), avec lesquelles elle a tenté d'entrer en contact, sans succès :

*« Ici, les gens ils se parlent quand ils ont les mêmes origines, nous c'est ça, les gens se fréquentent entre eux. Nous, on s'aide comme ça. On parle la même langue, on partage les mêmes choses, la même religion. On emmène les enfants des autres à l'école, on mange ensemble. Quand il y a des naissances, on s'aide comme ça. Avec mes voisines, c'est ça. Elles sont algériennes comme moi. Mais moi, aussi je trouve ça bien le mélange dans l'immeuble, c'est bien que les gens se parlent au lieu d'appeler les flics quand il y a un problème... »*  
Madame Sadi.

Mais elle constate, avec regret, la constitution de différents groupes de voisins, à partir des dimensions sociales et raciales et du cycle de vie, qui cohabitent sans entrer en interaction, ou en de rares occasions, la plupart du temps, sous forme de conflits plus ou moins ouverts. Elle regrette particulièrement que les minorités visibles soient infériorisées et rejetées par les classes moyennes et supérieures blanches.

Dans le site Sérigné, des liens de voisinage unissent de la même façon des familles algériennes. Dans ce site, madame Benassim et le couple Hassemi sont les seuls, parmi les locataires que nous avons rencontrés, qui entretiennent une sociabilité de voisinage plus approfondie que la simple courtoisie. Monsieur Hassemi et madame Benassim venant de la même région d'Algérie, ils partagent autour de cette origine commune, comme l'indique madame Hassemi :

*« Ils sont de la même région... Ils sont d'Algérie tous les deux, ça crée des liens (...) La voisine du dessous, celle qui a cinq enfants. Ils sont gentils, et puis c'est vrai qu'ils sont algériens aussi, donc ça fait un point commun, donc c'est vrai que quand on a besoin, on s'entraide. Au début, ils m'ont gardé le bébé parce que j'avais pas de place à la crèche et puis sinon, s'ils ont besoin ils viennent à la maison... C'est comme ça chez eux, c'est très famille et voisinage »* madame Hassemi.

Madame Benassim qui n'appartient pas, contrairement au couple Hassemi, aux classes moyennes, se dit ravie d'avoir noué une sociabilité de voisinage avec cette famille, bienveillante à son égard. Au delà de l'aide apportée par ce couple, cette relation permet de créer un environnement local familial, convivial et rassurant pour cette locataire, dont la situation, aussi bien professionnelle que résidentielle, se caractérise par une grande précarité. De manière générale, l'entraide structure, dans un premier temps, les rapports de voisinage

---

<sup>270</sup> Le jour de notre entretien, madame Sadi était attendue chez madame Fati pour le dîner ce qui nous a permis d'être présentée à madame Sadi et d'effectuer, quelques jours plus tard, un entretien avec elle.



des populations migrantes et permettent, ensuite, d'ouvrir ces rapports sur des liens plus personnels où le voisin est invité dans l'espace intime du logement pour partager des moments de convivialité. Progressivement se construit ainsi une sociabilité sélective, basée sur des affinités culturelles et sociales qui constitue une ressource sociale et économique centrale pour elles.

### **Sociabilités sélectives et entre-soi**

Les classes moyennes *cosmopolitaines* et *déclassées* du site intermédiaire de la Goutte d'Or établissent également une sociabilité sélective, plus ou moins exclusive. Cette sociabilité de voisinage entre semblables sociaux est particulièrement développée dans le site intermédiaire Inkerman, et plus encore, chez les *déclassées* du bâtiment « bobo » (A) et répond, dans ce cas, à une logique de fermeture sociale. L'homogénéité sociale et raciale de ce bâtiment offrirait, selon elles, les conditions propices à la structuration d'une telle sociabilité :

*« Dans cet immeuble, je connais des tas de gens. Ma fille fait du baby-sitting en face, on garde le chat de la fille d'à-côté, je dirai que c'est des gens classiquement normaux, donc on a de bonnes relations, on va prendre le café en haut, voyez, mais l'immeuble est bobo (...) On a des relations de voisinage qui sont toujours très agréables. C'est le même type de personnes, le même milieu social, oui »* madame Monnier.

Madame Monnier constitue un des acteurs centraux de cette sociabilité de voisinage, elle a été à l'initiative de plusieurs événements conviviaux « ouverts » (des fêtes de voisins auxquelles théoriquement tous les résidents du site étaient conviés) et « fermés » (des apéritifs et dîners chez elle dont l'accès est sélectif). Néanmoins, elle ne s'investit plus dans l'organisation d'événements « ouverts », observant une hétérogénéisation progressive – bien que relative – du peuplement de l'immeuble qu'elle perçoit négativement, pour entretenir uniquement une sociabilité de voisinage très sélective. Sa voisine, madame Guillou, déclare qu'elle connaissait, les premières années, « toutes les personnes de cet immeuble là et quelques unes d'en face » et elle l'explique par cette homogénéité sociale et raciale, et une position similaire dans le cycle de vie :

*« C'était des personnes qui étaient comme nous, donc un couple jeune avec un enfant qui vient juste de naître. Donc tout de suite, en arrivant on avait eu un... Ce qui est très rare à Paris, un voisinage qu'on connaissait pratiquement au complet. Donc les voisins à côté, ce sont des jeunes, un couple 35-36 ans qui travaille tous les deux, deux chercheurs, donc très, très, qui gagnent bien leur vie, qui ont une petite fille. Nous on a un petit garçon et en face, il y avait des personnes qu'ils connaissaient aussi d'ailleurs, dont le garçon a pratiquement le même âge, en haut, pareil donc tout l'immeuble et même en face, vraiment on avait un lien très, très fort »* madame Guillou.

Ses voisins d'« *en face* », qui habitaient le bâtiment B, étaient devenus des amis très proches de la famille, elle regrette encore aujourd'hui leur déménagement, d'autant plus que le ménage qui a succédé leur semble différent en tous points, il s'agit de la famille Bachir avec laquelle règne une tension permanente :

*« On passe d'un couple avec un enfant qu'on connaissait parce qu'on avait vraiment de choses en commun, elle était pareil une musicienne et le conjoint travaillait à la radio, enfin, bon, ils avaient un petit garçon, vraiment des gens moyens, c'était pas des gens riches au contraire, et c'est vrai qu'autant on se voyait, on faisait des apéros, les enfants se voyaient, tout le monde allait à la même école »* madame Guillou.

La présence d'enfants facilite aussi la constitution de ces rapports amicaux entre voisins appartenant à de milieux sociaux et culturels proches, voire similaires. Par exemple, madame Féraut accompagne régulièrement le fils de sa voisine de l'étage supérieur à l'école, sa mère quittant le domicile parfois très tôt le matin. De plus, la proximité des professions exercées<sup>271</sup> facilite le rapprochement entre voisins à l'image de monsieur Paggini qui a principalement créé des liens d'amitié avec ses voisins de palier, eux aussi comédiens. Il connaît moins les autres, n'ayant pas encore pu assister aux événements conviviaux organisés dans ce bâtiment. Il souhaiterait toutefois approfondir ses rapports avec les autres locataires de l'immeuble en les invitant un jour chez eux :

*« Les voisins d'en face, ce sont des amis, ils sont comédiens aussi donc on a créé des liens très rapidement bon sinon, bon les voisins, on se dit : « bonjour, ça va ? » Tout ça, on se dit des trucs sur nos gamins, voilà. Mais on n'a pas développé des liens... Là je connais ceux là (famille de classes moyennes du bâtiment B) parce que les deux gamines, la fille de Chloé et leur fille se parlent de balcon à balcon donc... Il est juste là le balcon en fait. Donc du coup, on se voit de temps en temps mais bon, à chaque fois, on se dit « il faut qu'on les invite mais bon... »* Monsieur Paggini.

Avec ses autres voisins, il a davantage développé un réseau d'échange de services. De la garde d'enfants avec la fille de sa voisine de dessous à l'échange des doubles de jeu de clés avec la voisine artiste du 1<sup>er</sup> étage, en passant par le dépannage de la voiture d'un autre couple de comédiens, il se rend très disponible pour aider en cas de besoin. Il apprécie véritablement cette convivialité et l'explique par l'homogénéité sociale et notamment, la forte sensibilité politique de son voisinage : *« J'avais jamais eu de voisins comme ça en fait. Tant mieux (...) Dans cet immeuble, oui, je pense que ce sont des gens de gauche, oui c'est pour ça »*. Les sociabilités de voisinage de ces classes moyennes *déclassées* s'opèrent sur la base d'affinités sociales, et s'organisent essentiellement dans la sphère privée et protectrice du logement qui joue ainsi le rôle de filtre social (Grafmeyer, 1998), ou lors de sorties culturelles (théâtre, cinéma, expositions, etc.). Les rapports avec les autres groupes sociaux sont réduits à la

---

<sup>271</sup> On rappelle d'ailleurs que de nombreux habitants de ce bâtiment sont des classes moyennes supérieures exerçant dans des milieux intellectuels ou de la culture, dans lesquels l'établissement de réseaux est central.

simple courtoisie de voisinage mettant en scène une mise à distance, « *c'est chacun chez soi, on ne se mélange pas* » (madame Monnier).

Une sociabilité sélective caractérise également les sociabilités de voisinage des classes moyennes *cosmopolitaines* de ce site qui habitent dans les autres bâtiments. Cependant, elle diffère de celle des *déclassés* par le degré d'ouverture plus élevé aux autres groupes sociaux présents dans l'immeuble, elle n'intègre pas une logique de fermeture :

*« Je dis bonjour-bonsoir, en règle générale, ce n'est pas désagréable. Hum...je ne sais pas, peut-être qu'on est un peu tous pareils, l'immeuble est entièrement PLI donc on est tous des classes moyennes. Je sais que nos anciens voisins avec leur petite fille, ils sont sympa, ils ont une fille aussi dans le même âge alors on discute. On a aussi notre voisine angoissée (madame Maugé), c'est pareil, on discute facilement. Il y a des familles qui elles ne sont pas classes moyennes, mais elles sont gentils aussi, non vraiment, c'est sympa »* madame Brunois.

Là aussi, la présence d'enfants est centrale dans la construction de cet entre-soi, elle oriente les conversations et génère une envie de partager des activités de loisirs communes entre leurs enfants, comme des ateliers dessin. Ainsi, monsieur Kermarrec qui a tissé des liens étroits avec les familles de son bâtiment (le C), fréquente plus régulièrement ses voisins de palier, appartenant eux aussi aux classes moyennes, avec lesquels ils dînent de temps en temps. Leurs enfants jouent ensemble chez l'un ou chez l'autre. Cependant, cette famille déménage prochainement, à son grand regret. Pour cet éducateur spécialisé, la sociabilité de voisinage est un élément essentiel de la vie locale, elle brise l'anonymat et permet aux populations de « *vivre ensemble* », fonction que remplirait également une « *véritable vie de quartier* ». La sociabilité sélective de ces classes moyennes *cosmopolitaines* s'est construit par la présence dans leur immeuble de voisins dont ils se sentent socialement et culturellement proches, mais ne comporte pas de logique de fermeture. Elle s'inscrit dans un rapport au territoire local plus général axé sur une valorisation de la diversité.

### **1.2.2 Retrait, mise à distance et isolement de la sociabilité de voisinage**

La construction d'une sociabilité de voisinage, orientée par une logique d'entre-soi, n'est possible que lorsque les individus ne se perçoivent pas comme isolés dans celui-ci, lorsqu'ils parviennent à identifier d'autres individus du voisinage avec lesquels ils pensent partager des intérêts communs. Dans le cas où ils se sentent isolés, ils ne s'engagent pas dans la construction de tels rapports, c'est le cas des locataires qui ne vivent pas en famille, en majorité des jeunes et retraitées, vivant seuls ou en couple, et de familles qui se sentent socialement et/ou racialement minoritaires et isolés dans l'immeuble. Cet isolement est la

résultante, soit d'une stratégie volontaire de retrait, soit d'une mise à distance subie, bien souvent, d'une combinaison de ces deux processus.

### **Des classes moyennes déclassées en retrait**

Les *déclassés* du site Brodet, impatients de quitter ce logement, restent en retrait de la vie de l'immeuble et limitent les rapports de voisinage à de la simple courtoisie. Monsieur Abdelkassem ne voisine pas, et surtout, tient à distance le voisinage de son foyer. Pour lui, tisser ce type de rapports « *est toujours une source de problème* » et il n'envisage pas, qu'un jour, un de ses voisins puisse franchir le pas de sa porte. Ce n'est pas seulement les liens d'amitié qu'il rejette, mais également les rapports qui peuvent dépasser le cadre du « bonjour-bonsoir » qu'exige la politesse. Ainsi, il refuserait de participer à une fête pour rencontrer ses voisins et ne souhaite pas entrer dans un rapport d'échange de services avec eux. En cas de besoin, il préfère s'appuyer sur ses réseaux amicaux, même s'ils ne sont pas présents dans l'espace local. Madame et monsieur Rousselin, qui avaient noué des liens amicaux avec leurs anciens voisins, se tiennent aussi à distance des autres locataires de leur immeuble, ne pensant pas avoir les mêmes centres d'intérêts qu'eux. Ils ne pensent qu'à partir de ce logement : « *on n'a pas vraiment envie de s'investir dans ce logement donc le voisinage...non* » (monsieur Rousselin). Par contre, ils acceptent tout de même d'aider à l'occasion le voisinage. Madame Rousselin, qui estime que bon nombre de ses voisins doivent vivre dans des situations difficiles, ne se voit pas refuser de les aider ponctuellement, sans pour autant, que cette aide n'engage un investissement matériel et affectif important et que ces rapports n'envahissent la sphère privée de la famille. Il n'est d'ailleurs absolument pas question pour eux de recevoir un voisin chez eux, comme ils avaient auparavant l'habitude de faire avec leurs précédents voisinages qui étaient, eux aussi, des « *classes moyennes* » (monsieur Rousselin). Plongés dans une ambiance urbaine locale qu'ils déprécient fortement et isolés en tant que « *classes moyennes blanches* » dans leur immeuble, ils limitent les interactions avec des voisins dont ils pensent ne rien partager en commun. Il résulte, de ce fait, d'une logique de fermeture par rapport aux autres groupes présents dans l'espace résidentiel en attendant de pouvoir quitter ce lieu.

### **Des classes populaires isolées**

Le sentiment d'être isolés par son appartenance sociale, raciale, ou son statut familiale est partagé par des locataires appartenant aux classes populaires qui n'ont pas instauré, au sein

de leur immeuble, des réseaux d'interconnaissance. Ce sont majoritairement des hommes qui vivent seuls. Ce double constat rejoint celui de François Héran (1987), les hommes voient moins que les femmes et les enfants constituent un élément moteur dans l'établissement d'une sociabilité de voisinage. Ces habitants ont une sociabilité réduite à des rapports de simple courtoisie. Mais, si pour certains cet isolement est le fruit d'une stratégie de mise à distance du voisinage, pour d'autres, il est plus contraint. C'est le cas de monsieur Etienne, « nouveau » locataire à la Villaudrie, qui le perçoit comme le résultat d'un rejet de la part de son voisinage. Ce jeune homme qui pense subir des manifestations de racisme dans ce quartier « trop bourgeois » interprète, de la même façon, l'indifférence voire, l'hostilité de ses voisins à son égard en raison de sa peau noire et de son style vestimentaire « *Hip Hop* » : « *T'es déjà regardé dans la rue et même quand t'es ici, t'es encore l'intrus* ». Il vit d'autant plus mal ce qu'il considère être un double rejet qu'il accorde une place importante au voisinage. Il connaissait d'ailleurs ses anciens voisins, moins aisés et plus diversifiés racialement que ceux de l'immeuble et entretenait, avec eux, des rapports amicaux. Il focalise son attention sur les « anciens » locataires blancs de classes moyennes supérieures : « *ça fait un moment que je suis là, les voisins, je les ai tous croisés, et toujours quand je les croise encore, ils me regardent comme la bête noire, c'est une question de milieu, on n'est pas du même milieu* ». Dans le discours de ce jeune homme, la présence des autres « nouveaux » locataires est complètement absente tant son regard et son ressentiment vis-à-vis de son voisinage sont entièrement focalisés sur les « anciens » locataires, qui constituent un groupe de référence pour lui qui aurait tant aimé exercer une profession symbolisant l'argent et la réussite sociale.

De cet isolement contraint, peuvent émerger des formes de compromis lorsqu'est attendue une aide de son voisin en cas de problème. À Inkerman, madame Ribochon, locataire handicapée moteur de classes populaires, sait par expérience qu'elle peut avoir besoin de l'aide de son voisinage en cas de panne d'ascenseur par exemple. C'est la raison pour laquelle elle accepte de rendre des services à ses voisins de palier, une famille appartenant aux classes moyennes, même si ses rapports avec eux sont un peu tendus. À son arrivée dans le bâtiment A, elle projetait d'établir des relations cordiales avec ses voisins, elle a alors répondu favorablement à leurs demandes de services, pensant que cette aide ponctuelle lui permettrait d'approfondir ces relations. Cependant, elle a très vite réalisé que ses voisins « *bobos* », selon ses termes, souhaitaient restreindre leur rapport à cet échange de service, préférant construire

des liens d'amitié avec les autres classes moyennes du bâtiment A<sup>272</sup>. Depuis, elle se sent à la fois exclue et utilisée, mais ne peut refuser de leur rendre des services ponctuels, escomptant à un retour du même ordre : *« c'est le genre de gens qui vous fréquentent mais quand ils ont besoin de vous, pour garder des clés (...) C'est juste par intérêt »*. Elle dit alors préférer *« rester en retrait »* de cette vie de voisinage, inversant de cette façon, la mise à distance dont elle fait l'objet par ses voisins.

### **Au delà de la sociabilité sélective, une diversité encadrée**

Dans les différents sites étudiés, la sociabilité de voisinage se fonde essentiellement sur des relations sélectives qui s'établissent sur des dimensions sociales et culturelles, et intègre une dimension raciale par l'ostracisation de certains groupes sur la base d'une catégorisation raciale. Cependant, la sociabilité sélective ne s'accompagne pas systématiquement d'une fermeture à l'autre, des relations entre des groupes sociaux et/ou « raciaux » divers se tissent, même si elles sont moins approfondies et plus encadrées par des rapports employeurs/employés. C'est le cas de madame Ribochon qui consent à aider ses voisins de palier, lorsque ceux-ci la sollicitent, et se fait aider par quelques locataires comme madame Féraut qui réceptionne de temps en temps ses colis. Mais ces rapports sont limités et marqués par une certaine condescendance : *« C'est important parce que bon, la pauvre, c'est une aide pour elle donc euh... Surtout quand il y avait l'ascenseur qui était en panne »* (madame Féraut). Aider cette voisine revient à faire preuve, pour ses voisins, d'une bonne volonté sociale. Dans le même site, madame et monsieur Prignal, qui dénoncent le racisme dont est victime la famille Bachir (bâtiment B), soulignent la gentillesse et la courtoisie de cette famille, dont les enfants leur apportent leur aide à chaque fois qu'ils en ont l'occasion : *« ils sont très courtois. L'autre jour, je les ai rencontrés au supermarché, j'étais très chargée, ils ont attendu que je passe en caisse pour m'aider à porter mes courses parce qu'on rentrait au même endroit. C'est des gens qui ont un savoir-vivre »*. Pour autant, ces rapports furtifs ne dépassent pas l'échange de services ponctuels et ne se prolongent pas au-delà de la frontière de la porte de l'appartement. Madame Prignal l'avoue elle-même : *« Après je ne sais rien d'eux, ce qu'ils font rien quoi. Mais c'est des gens qui savent vivre »*. Les défendre s'inscrit dans une logique de refus du racisme qu'elle sait présent dans l'immeuble, mais dont elle s'estime protégée par son statut social à fort capital symbolique : elle exerce en effet la profession d'avocate.

---

<sup>272</sup> Elle s'est tout particulièrement sentie mise à l'écart par ses voisins de palier le jour de la fête des voisins et a constaté la formation d'un groupe d'amis parmi les locataires dont elle a été exclue.

À Sérigné, madame Daoudi qui voisine peu, joue un rôle d'aide et de surveillance auprès de sa voisine de palier, une « ancienne » locataire âgée qui connaît quelques problèmes de santé : « *Quand on se croise, on discute un peu mais elle, elle ne sort pas beaucoup. Des fois, on se téléphone : « ça va ? Ça va », c'est très bien (...) Je suis contente, dans un immeuble, ce qui compte, c'est le voisinage, si vous n'avez pas de voisinage, ce n'est pas bien, vous n'avez pas de vie d'immeuble* ». Pour cette marocaine, l'entraide entre voisins est centrale, elle considère « *normal* » de veiller sur sa voisine :

*J'ai grandi au Maroc dans des quartiers populaires dans les années 1950, c'est différent, ça c'est sûr, mes voisines, c'était des sœurs, vous voyez, les unes s'occupaient des autres, c'est sûr que depuis cinquante ans, tout a changé. Les gens travaillent, les gens déménagent, mais moi, personnellement, un bon voisinage, ça compte. Si on a un problème, surtout un problème de santé moi, je dis » Madame Daoudi.*

Cette aide représente une forme de don (Mauss, 1925), c'est-à-dire, un acte social qui prend la forme d'un acte volontaire et gratuit, mais recouvre en fait un caractère intéressé et contraint. Elle ne peut décentement pas refuser d'offrir son aide, d'autant plus que fréquenter cette voisine « *française* », au statut socio-économique plus élevé est valorisant. Le don impliquant une réciprocité (un contre-don), elle espère pouvoir bénéficier, si nécessaire, d'un soutien des enfants de sa voisine, et plus généralement de ses voisins, le moment venu.

A la Villaudrie, c'est une fois encore l'aide qui caractérise la sociabilité de voisinage qu'a établi monsieur Kineswaran avec ses voisins de palier, dont l'épouse est institutrice dans une école du quartier. Ce Sri-lankais, gardien de nuit dans un palace, dont la maîtrise approximative du français lui pose régulièrement problème, s'adresse parfois à ce couple en cas de nécessité. Ils lui ont donné l'adresse d'un médecin lorsque son enfant était malade, ou encore ont accepté de le garder quelques heures un jour où il a été confronté à une urgence. Ils ont également offert un cadeau pour la naissance de son deuxième enfant. Par contre, ils ne s'invitent pas les uns chez les autres pour des activités conviviales. Ce rapport est, avant tout, utilitaire et à sens unique, monsieur Kineswaran n'a, pour l'instant, pas eu l'occasion de rendre service à son tour et n'a jamais franchi le seuil de leur porte. De manière générale, il éprouve encore de grandes difficultés à entrer en contact avec le voisinage à cause de son niveau faible en français et aussi, par crainte de subir le racisme, ayant été informés des conflits dans le site : « *Je veux pas aller vers les gens parce que je suis étranger, je parle un peu, c'est dur. Il faut que chacun reste avec ses problèmes. Je ne veux pas déranger. Je parle avec eux dans le couloir, je dis bonjour mais je vais pas chez eux* ». En revanche, il estime

que ces rapports de voisinage ne peuvent être que bénéfiques pour ses enfants : « *connaître les voisins, c'est bien, ils peuvent nous aider et c'est bien pour l'intégration. Les enfants vont bien s'intégrer ici* ». Les voisins « *français* » servent de modèle de référence à ce couple sri-lankais qui souhaite voir leurs enfants intégrer la société française et opérer une ascension sociale.

La garde d'enfants représente un autre cadre dans lequel se construisent des rapports sociaux entre des groupes sociaux et culturels divers. Plusieurs femmes migrantes d'Algérie, du Maroc et de pays d'Afrique subsaharienne, exercent le métier de nourrice dans le secteur libéral ou d'assistante maternelle affiliée à la Mairie de Paris, et gardent des enfants du voisinage. Ces relations sont loin d'être désintéressées puisqu'elles sont basées sur un rapport employeur/employé. Néanmoins, elles se construisent dans le cadre de l'espace résidentiel et interfèrent dans la construction des rapports de voisinage. Ainsi monsieur Kermarrec a placé ses enfants chez sa voisine du premier étage qui est assistante maternelle. Madame Saïd, institutrice algérienne devenue assistante maternelle depuis son arrivée dans le parc intermédiaire, a gardé de nombreux enfants de l'immeuble et connaît donc de nombreux voisins de classes moyennes. Même si les relations sont généralement « cordiales », elles restent inscrites dans un cadre professionnel, les véritables liens qu'elle a établis dans l'espace résidentiel sont également fondés sur une sociabilité sélective. Elle a tissé des liens particulièrement étroits avec une voisine, nourrice dans le secteur libéral, avec qui elles partagent s'entraident et partagent des loisirs communs. Avec les autres, les rapports sont plus distants, il paraît effectivement difficile d'établir de tels types de rapports lorsqu'ils se fondent sur un rapport employeur/employé, impliquant ainsi un rapport de domination.

En définitive, la recherche d'une sociabilité sélective caractérise les modalités de construction d'une sociabilité de voisinage. Elle peut, toutefois, s'accompagner d'une volonté d'ouverture des individus vers des voisins altérisés à partir de critères sociaux et/ou « raciaux », ou au contraire, s'inscrire dans une logique de fermeture par rapport à ces derniers. Les plus enclins à dépasser les frontières des groupes qu'ils ont eux-mêmes dessinés sont les *cosmopolitains* et les *embourgeoisés*, c'est-à-dire les individus qui ont une représentation positive de leur mobilité résidentielle, de la symbolique sociale du quartier et de leur installation dans celui-ci. À l'inverse, les *déclassés* et les *décalés* limitent leurs rapports de voisinage à leur semblable social. Si l'entraide de voisinage est pratiquée par la majorité des habitants, ce type de sociabilité est loin d'impliquer systématiquement la



construction de rapports plus approfondis avec son proche spatial, comme cela est attendu de la mise en application de la stratégie de mixité sociale. Le sociabilité sélective reste la règle appliquée par tous et participe à construire différents cercles d'interconnaissance dans lesquels s'exerce l'entraide de voisinage, parfois très développée. C'est le cas des classes populaires migrantes qui voient d'ailleurs autant que les classes moyennes, résultat qui diverge des conclusions de l'étude de François Héran (1987). En revanche, nous rejoignons sa conclusion selon laquelle la présence des enfants dans le foyer facilite considérablement les opportunités de rencontre et de partage entre voisins. Elle permet, en effet, aux parents d'entrer aisément en contact et donne une certaine consistance à ces relations sociales, ils peuvent non seulement partager autour d'un intérêt commun, mais aussi échanger des services et des conseils au quotidien, jusqu'à instaurer, dans certains cas, de véritables systèmes d'entraide (garde d'enfants, accompagnement pour les trajets domicile - école). Cependant, cette sociabilité de voisinage reste socialement, culturellement, et par l'effet de mise à distance de certains groupes, racialement clivée. Si les familles voisinent plus entre elles, ces relations restent profondément inscrites dans des cercles sociaux privilégiant la proximité sociale et culturelle. Parfois, ces rapports laissent place à une certaine diversité, mais ils restent marqués par un déséquilibre, une bonne volonté sociale et un contrôle. L'« autre » reste mis à distance de la sphère plus intime du foyer, le logement jouant la fonction de filtre. La diversité est par conséquent acceptée dans la mesure où elle reste encadrée et maîtrisée.

## **2. La diversité génératrice d'évitements, de tensions et de conflits**

### **2.1 La difficile expérience de la diversité au quotidien**

La coexistence imposée de populations hétérogènes dans un même espace résidentiel génère la structuration d'autres formes de rapports sociaux de voisinage, allant de l'évitement au conflit, en passant par l'apparition de tensions et de conflits plus ou moins intenses selon les contextes locaux, et les rapports au logement et au quartier des habitants. Les rapports conflictuels qu'ils soient latents ou déclarés « signalent des aspects de cette vie, en ce qu'elle recèle d'antagonismes et de contradictions » (Pinçon, 1982, p. 92). Les sujets de discorde se cristallisent sur l'entretien et l'usage des espaces intermédiaires, le bruit généré dans les appartements et dans la cour ou le jardin, et constituent, en fait, les supports sur lesquels s'entrechoquent les différents modes de vie en jeu dans ces espaces. Chaque groupe tente de

légitimer dans l'espace résidentiel (entendu ici, l'immeuble et la cage d'escalier), de façon plus ou moins consciente, ses pratiques dans la configuration sociale dans laquelle il est placé.

### 2.1.1 Tensions et conflits de voisinage

#### Les enjeux d'appropriation des espaces intermédiaires

Dans les différents sites, les espaces intermédiaires (cours, couloirs, jardin, hall d'entrée, etc.) sont au centre des rapports de domination entre les groupes, chacun cherchant à dicter les normes d'appropriation de ces espaces. Dans le site intermédiaire Inkerman, des tensions émergent essentiellement autour des pratiques de deux types d'espaces, les balcons et le jardin contemplatif. Des tensions se cristallisent autour de l'entretien et des usages des balcons. La majorité des locataires s'est en effet appropriée cette extension du logement en y installant une table et des chaises et profiter, ainsi, de la vue dégagée sur le jardin. Néanmoins, certains balcons sont devenus une véritable pièce supplémentaire, y sont entreposés des meubles et des objets. Cette utilisation des balcons, tolérée par le bailleur social, ne l'est pas des locataires de classes moyennes *déclassées* qui y voient le signe d'une dégradation du cadre de vie, qu'ils relient à l'aménagement, ces dernières années, de familles migrantes de classes populaires. Mécontents de vivre dans ce quartier associé au ghetto, et de cohabiter avec des populations qu'ils infériorisent, ces locataires du bâtiment A se focalisent sur des signes qui s'accordent avec leur représentation négative de l'évolution de la composition sociologique de l'immeuble, unique responsable, selon eux, de ce qu'ils considèrent être des « nuisances » visuelles. Ils prennent exemple sur le balcon particulièrement surinvesti de la famille Bachir où sont entassés une table de jardin, des chaises, un barbecue, une parabole, des bicyclettes, un matelas, des meubles de rangement d'intérieur, et d'autres objets divers. Cette utilisation du balcon exaspère madame Guillou. Elle se sent « *agressée* » par ce mode d'occupation et plus globalement, le mode de vie de cette famille algérienne qui altère, selon elle, l'ambiance paisible et le cadre soigné du jardin, essentiels à ses yeux pour se couper de l'atmosphère agitée du quartier et supporter sa situation actuelle :

*« Quelques années, c'était vraiment super. Là, ça fait deux ans qu'en face et puis là, nous on a un vis-à-vis. Je vous montre parce que c'est important (...) Cette famille est arrivée il y a deux ans, bon, j'étais très contente pour eux, autant il fallait presque un an d'un ajustement carrément parce que tout de suite on a vu apparaître une grande parabole, il y avait la musique dans ... Bon, après le choix des musiques, c'est à chacun de ... Bon, je ne sais pas ce qu'ils écoutent mais ça résonne. Après, il y avait un petit chien qui était attaché. Bon, c'est peut-être des conneries, mais c'est des choses qui m'ont dérangé »* madame Guillou.

Cette famille a également installé un néon sur le balcon pour s'y installer le soir, ce qui déplait particulièrement à madame Guillou. Cette dernière considère que cette famille déroge au mode d'occupation dominant dans l'immeuble qui régule implicitement l'utilisation des balcons :

*« Tandis que tout le monde, on n'a pas de lumière installée sur le balcon, ça faisait le soir des petites résidences, bon, il y avait le néon qui était installé, bon, ça ne paraît rien mais vous accumulez des choses. On est quand même ici comme dans un cocon, si vous avez l'impression que ça vous agresse, qu'il y a un néon soudainement, une vision de grande parabole alors qu'avant, il y avait des petites fleurs... C'est vrai que ça fait un changement et qu'il faut d'habituer, et c'est vrai que ça fait deux ans et demi, bon bah que voilà, ils sont là »* madame Guillou.

Elle ne sait pas comment dissuader ses voisins d'utiliser de cette façon leur balcon. Elle associe ces « nuisances » à la diversité sociale et raciale, imposée par le bailleur social, qui la contraint à vivre avec des personnes qui, selon elle, « manquent de savoir-vivre », des personnes avec qui elle ne partage un ensemble de normes sociales :

*« Je pense que c'est nécessaire pour les personnes, avec justement des vies difficiles, avec des problèmes matériels, qui se mélangent aussi. Mais il faut qu'il y ait des moyens adaptés à certaines choses, parce que, par exemple, quand il y avait les néons, les choses comme ça, vous n'avez aucun droit d'insister auprès de quelqu'un de ne pas faire ça. Même si ça vous dérange (...) Par exemple, selon le règlement de l'OPAC, les antennes ne sont pas autorisées. On n'a aucun moyen, à part envoyer une lettre une fois que vous êtes entré dans le logement, de faire pression sur vous. C'est donc, ce que disait une personne qui est étrangère mais moi, c'est pareil, je suis étrangère et je pourrais installer une antenne pour recevoir les chaînes de mon pays. Bon, vous me direz : « pourquoi vous ne le faites pas ? » Mais, je ne le fais pas »* Madame Guillou.

Madame Monnier, elle aussi très contrariée par ce mode d'occupation, n'hésite pas à manifester sa désapprobation auprès de cette famille. Son discours laisse percevoir des tensions particulièrement vives avec elle :

*« L'autre jour, là, ces connards là, ils font des brochettes avec la flamme hein, voyez un peu le rideau qu'ils ont mis. La brochette avec le rideau de bois, ça cuisinait avec des flammes comme ça. Alors je les ai appelé et je leur ai dit : « Vous êtes cinglés ou quoi ?! » « Qu'est-ce q't'as ? T'es pas contente ?! » « Non, pas tellement ! ». Enfin, voyez, je veux dire, l'antenne est interdite, ils ont une antenne, nan mais ça vaut le déplacement ! Venez, venez voir un truc inouï ! [Elle m'emmène sur le balcon] Alors, regardez ce bordel non, mais regardez ça ! C'est le souk quand même hein ! C'est toujours les mêmes, vous voyez. Et regardez tout ça, [elle indique un autre balcon du bâtiment C], ça a été remis sur les balcons, regardez les meubles, les bicyclettes, regardez là sur la droite, c'est... Alors eux, c'est tout ouvert toute la journée et chacun vit, bon, c'est une pièce de plus pour certains mais c'est insensé ! »* Madame Guillou.

Cette utilisation détournée des balcons, élément de dégradation de la vue qu'offre le jardin contemplatif, est le fait, selon elle, des grandes familles « issues de l'immigration », à l'image de la famille Bachir, qui profiteraient des avantages du système social français :

*« La mixité, quand vous voyez ça sur le balcon alors que c'est interdit, qui paie ?! Ce sont des assistés sociaux qui ont le RMI, à qui on donne de la bouffe et qui la jette dans notre poubelle et moi, je mange des fois le couscous qu'on leur donne »* madame Monnier.

Madame Monnier, choquée par le fait que cette famille aidée par des associations jette des sacs de nourriture dans les poubelles de l'immeuble, généralise ce comportement à toutes les familles qu'elles identifient comme « pauvres » et « issues de l'immigration ». Ce discours est nourri des discours politiques et médiatiques qui stigmatisent les ayants droits appartenant aux minorités visibles dans un contexte plus général de racialisation des rapports sociaux. Mais il trouve tout autant ses ressorts dans un sentiment d'injustice et de jalousie exprimé chez cette locataire qui cohabite avec une famille sans activité professionnelle, dans un appartement en tous points similaire au sien, alors qu'elle connaît des difficultés à s'acquitter de son loyer certains mois.

Ces locataires, mécontents de partager leur espace de vie avec des populations infériorisées dans le site intermédiaire, redoutaient également que la livraison du site Brodet contribue davantage, par son conventionnement social, à dégrader davantage leur cadre de vie. Madame Guillou se disait particulièrement anxieuse durant la période de construction, elle appréhendait l'installation de locataires du parc social plus enclins, selon elle, à ne pas respecter les règles de vie commune, l'ordre social établi selon leurs normes. Depuis la livraison de l'immeuble, elle a revu son jugement et avoue que « finalement, tout va bien », ces familles sont « calmes » et surtout, elles respectent les règles dominantes quant à l'utilisation des terrasses dans cet ensemble résidentiel, tacitement et inconsciemment dictées par les classes moyennes. Elle reste cependant sur ses gardes, la rotation des logements étant toujours une source d'appréhensions quant à la « bonne conduite » des prochains locataires, à leur capacité à se plier à cet ordre social. Mesdames Monnier et Féraut ont des rapports conflictuels plus ou moins déclarés avec des familles sénégalaises de Brodet qui résident au rez-de-chaussée, et ont accès au jardin contemplatif par leur terrasse. Deux aspects alimentent les tensions autour des usages de ces terrasses. Le premier concerne le respect de la « frontière » que constituent les buissons entre Brodet et Inkerman. Ces *déclassées* ne veulent pas que les enfants dépassent la « frontière » et envahissent ainsi, le jardin contemplatif, voué à ne pas être pratiqué pour conserver la tranquillité qu'il offre. Le deuxième renvoie aux « nuisances » sonores et visuelles que produiraient, selon elles, les différents usages des terrasses par ces familles. Madame Féraut, qui a une conception très négative du logement social, considérant celui-ci comme un lieu de concentration de familles « à problèmes », fait partie des locataires du site qui manifestent des signes d'hostilité à l'égard de ces familles sénégalaises :

*« C'est du logement social donc... C'est moins cher donc, automatiquement, même s'ils savent qu'ils n'ont pas le droit d'aller dans le jardin, ils vont dans le jardin, et puis ils sont très, très bruyants, bon, je ne dis pas tous mais ceux qui sont au rez-de-chaussée là-bas [la famille Diola]. Je sais qu'il y a beaucoup de gens ici qui se plaignent... » Madame Féraut.*

Les préjugés raciaux sur les familles « africaines » du parc social influencent fortement les représentations de cette habitante vis-à-vis de ses voisins, qui marque, par la réprobation de leur mode de vie, une mise à distance avec celles avec lesquelles elle doit pourtant partager son espace résidentiel. Ces locataires du bâtiment A observent attentivement ces nouveaux voisins et les sanctionnent négativement par des regards réprobateurs ou des remarques verbales dès que les usages de leur terrasse ne correspondent pas aux normes qu'ils ont établies. Les individus visés ne sont pas insensibles à cette hostilité. Madame Ndour a conscience d'être épiée par son voisinage d'en face. Elle tente de l'expliquer par une différence culturelle en matière de voisinage entre les « Africains » et les « Français », plus « réservés » que les premiers. Cependant, elle ne se laisse pas impressionner par les remontrances exprimées par ces voisins :

*« En Afrique, on se met à bavarder, on se dit bonjour et tout, mais pas ici. Chacun vit sa vie et on ne va pas déranger les gens. C'est vrai que c'est la volonté aussi, il faut qu'ils aient envie de venir vers nous. Là en face, il y a un couple. De temps en temps, ils sont sur le balcon, ils nous regardent mais ils ne nous saluent pas. Peut-être qu'ils sont dérangés hein. Une fois, mes enfants étaient là dehors, ils criaient un peu. Il a sorti sa tête pour dire de faire moins de bruit et il a fermé sa porte. Le soir, ils sont sur le balcon, ils discutent aussi avec des amis et je ne dis rien. Enfin, si c'est de temps en temps mais ils n'ont qu'à fermer leur bouche. Moi, je ne me laisse pas faire, ça ! Et à chaque fois qu'elle le fait, ce n'est pas devant moi. Mais des fois, je le dis hein. Je respecte trop les gens moi. Je suis très correcte mais bon, quand je sais que vraiment, c'est de l'abus, je ne me laisse pas faire. Ils abusent et ils essaient de nous imposer des choses parce qu'au début, elle en a fait voir de toutes les couleurs à ma voisine [à madame Kunda] » madame Ndour.*

Cette Sénégalaise, qui est pourtant inscrite dans une véritable logique d'intégration par imitation des modes de vie des classes moyennes, ne supporte pas cet encadrement social, notamment lorsque celui-ci fustige ses choix éducatifs :

*« Madame Kunda, elle mettait son linge là [sur la terrasse] et du coup, elle [la voisine du bâtiment A] ne s'est pas gênée pour faire le tour et venir sonner chez elle pour lui dire qu'elle n'avait pas le droit. Alors que ça lui appartient, c'est son jardin, elle a droit de mettre son linge. Je ne sais pas pourquoi elle fait ça mais elle se croit tout permis. De quoi elle se mêle ?! Elle vient lui dire ça, elle a de la chance parce que moi, je mets mon linge dans la chambre mais si je voulais le mettre dehors, elle pourrait venir, je lui dirais de ne plus venir sonner chez moi. Je n'ai rien à recevoir d'elle. C'est l'OPAC ou le gardien qui me dit quelque chose. Et quand elle m'a dit qu'elle avait sonné deux ou trois fois pour le lui dire, je lui ai dit : « Tu es gentille... » Parce que moi, je vous dis, ils vous voient par rapport à votre visage ! Quand les enfants jouent et qu'ils dérangent, je le leur dis. Mais moi, ce n'est pas à elle de me dire que c'est dérangeant alors que moi, je trouve que ce n'est pas dérangeant, je ne lui demande pas d'élever mes enfants. Je ne suis pas d'accord. Ce sont des enfants, aussi hein ».*

Ces remontrances lui paraissent d'autant plus injustifiées qu'elle pense respecter la tranquillité de son voisinage. Elle refuse ainsi de subir ce contrôle social informel qui est plus, à ses yeux, l'expression d'un racisme, que celui de véritables « nuisances » qu'elle et sa voisine (et amie) occasionneraient.

Des tensions autour des usages des parties communes marque la vie sociale du site Sérigné. Cependant, elles n'impliquent pas des locataires du parc social entre eux, mais des locataires du social avec les professionnels qui louent, depuis de nombreuses années, des locaux dans l'immeuble. Ces derniers partagent depuis le rachat par le bailleur social, les parties communes avec des locataires du social et s'acquittent d'un loyer auprès du bailleur. Contrairement à d'autres sites des beaux quartiers, le bailleur n'a pas apposé de plaque sur la façade indiquant l'appartenance de cet immeuble au bailleur. Il est vrai que l'expérience de Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie avait montré que la plaque, bien loin de remplir sa mission de revalorisation du parc social, avait au contraire contribué à créer un sentiment de stigmatisation parmi les locataires (Launay, 2006). L'appartenance à Paris Habitat est, à Sérigné, seulement identifiable dans le hall de l'immeuble, par la présence du logo du bailleur sur des affiches. Mais ce signe est déjà considéré comme trop visible et péjoratif aux yeux de monsieur Guichard, salarié dans un cabinet de conseil en gestion de patrimoine, basé au deuxième étage. Il adopte une position sur la production de logements sociaux dans les beaux quartiers proche de celle du maire UMP de l'arrondissement, François Lebel. C'est, d'après lui, une « *aberration* » de dépenser de l'argent public en préemptant des immeubles privés alors qu'il existe une multitude de chambres de bonne dans l'arrondissement, non louées car n'atteignant pas les neuf mètres carré exigés par la loi. Il est lui-même propriétaire d'une chambre de huit mètres carré :

*« C'est bête parce que ça aide les jeunes qui font des études à se loger pas trop cher dans Paris. Et là, je vois qu'on achète des immeubles pour en faire des logements à loyers modérés mais qu'est-ce qu'on fait ?! Je connais des gens qui viennent d'acheter à côté, attendez, ils ont acheté l'appartement au prix du marché et à côté, il y a des gens qui ne paient pas grand-chose, ils sont... Ça ils ne l'acceptent pas. Il faut revenir à la vie normale euh... Il y a des gens riches et d'autres moins, là, on creuse les différences. Quelque part, c'est pas juste »*  
monsieur Guichard.

Sa conception de la justice s'inscrit à l'exact opposé de celle de la municipalité parisienne, dans la plus pure tradition du libéralisme économique qui défend la suppression du logement social, considéré comme une entrave à la régulation du marché (Bénard, 2007). Pour appuyer son propos, il s'appuie sur le cas très particulier de madame Benassim, qui vit chez sa mère

avec ses quatre enfants dans un deux-pièces. Une fois encore, les cas particuliers sont généralisés pour alimenter des préjugés sur le parc social :

*« Moi, je vois les gens qui travaillent sur Paris qui font deux heures de trajet aller, deux heures retour et ils travaillent ! Là, il y en a qui ne travaillent pas. Regardez là à côté, ils sortent d'une chambre insalubre, ils mettent des règles très strictes pour éviter le surpeuplement, moi, je ne peux pas louer ma chambre parce qu'il ne manque même pas un mètre carré et eux, ils sont combien là dedans ? ! Il y a combien de gamins là ? ! Je rêve ! Moi, ça me choque. Mais les bailleurs, ils ont tellement peur de tout qu'ils ne vont pas les virer, ils ne vont pas régler le problème »* monsieur Guichard.

Il considère que l'étiquette sociale est préjudiciable pour l'image de leur entreprise, même si peu de rendez-vous ont lieu dans ces locaux. Il tient, en revanche, à souligner la propreté des parties communes, lui qui s'attendait à voir son niveau baisser avec l'arrivée de locataires du social. Pour autant, des tensions existent entre lui et sa voisine de palier, madame Hassemi :

*« Je l'ai déjà rencontré, il n'est pas forcément très agréable. Enfin, bon il se prend un peu pour... Il est là depuis longtemps donc il se sent peut-être un peu le roi ici et il se permet des réflexions qui ne me plaisent pas toujours. Par exemple, une fois, j'avais laissé un carton de jouet sur le palier parce que je voulais le descendre au matin et il a sonné à 8 heures du matin pour me dire de l'enlever parce que ses clients arrivaient... Que des choses comme ça parce qu'il se croit vraiment euh... L'autre jour, la personne qui nettoie l'escalier, il trouvait que ce n'était pas aspiré assez longtemps »* Madame Hassemi.

Son comportement qu'elle juge hautain est, selon elle, injustifié car il est locataire au même titre qu'eux. Elle le met sur le compte de la perte de prestige social que peut générer l'étiquette logement social et d'une certaine réticence à partager son espace de travail avec des locataires dont l'apparence tranche nettement avec celle des populations du quartier :

*« Il est locataire comme nous, il n'a aucun droit mais bon, je pense qu'il a eu peur de voir des familles et des populations différentes et d'avoir des « cas sociaux » dans l'immeuble, et que cela ternisse l'image de marque de son agence. Il doit nous prendre pour... Il veut jouer sur l'image du 8<sup>e</sup> et avoir des familles étrangères qui arrivent dans l'immeuble bon... Je pense que ça a dû lui faire bizarre »* Madame Hassemi.

Cette cadre du Trésor Public, mariée à un Algérien, est bien consciente des préjugés raciaux dont sont victimes les locataires du social, et elle s'en détache préférant considérer ce mépris comme une forme d'intolérance spécifique à ce voisin qui, *apriori*, ne trouve aucun avantage à être locataire d'un bailleur social<sup>273</sup>.

### **La Villaudrie : tensions entre « anciens » et « nouveaux » locataires**

Les « anciens » locataires de ce site, qui appartiennent pour la plupart aux classes moyennes supérieures et supérieures, ont réagi vivement à l'annonce de l'achat de l'immeuble

---

<sup>273</sup> En réalité, les fonds de commerce loués par la Mairie de Paris et les bailleurs sociaux ont l'avantage d'être stables contrairement à ceux des propriétaires privés, plus souvent soumis à des changements de propriété, remettant à chaque fois en question le renouvellement de leur bail.

par le bailleur social. Une partie d'entre eux ont, en effet, quitté leur logement dans les mois suivants, avant même que l'immeuble ne commence à accueillir les premiers « nouveaux » locataires, par refus de cohabiter avec des locataires du social et d'être géré par un bailleur. Quelques locataires sont tout de même restés, certains (comme monsieur Soupault) parce qu'ils connaissaient des problèmes financiers et ont vu dans l'achat de l'immeuble par le bailleur une opportunité de diminuer leur loyer ou stabiliser leur situation résidentielle.

D'autres (comme messieurs Delanné et Cotteret) ont adopté une position de méfiance et de retrait tout en observant l'évolution du peuplement de l'immeuble et les formes de cohabitation qu'il implique, afin de se décider sur un éventuel déménagement. Au moment de notre enquête, plusieurs « anciens » étaient sur le départ. C'est le cas de madame Smith (bâtiment A) avec qui il a été difficile d'entrer en contact<sup>274</sup>. Elle estime payer un loyer trop élevé pour « *vivre avec ces gens* » et avoue « *ne plus se sentir en sécurité dans cet immeuble* ». Parmi les « anciens », plusieurs ont d'ailleurs renforcé le système de sécurisation de la porte d'entrée par peur d'être cambriolés par le voisinage. N'ayant pas profitée d'un effet d'« aubaine » avec le passage en conventionnements sociaux, madame Smith préfère donc déménager dans un appartement de taille identique (un T4 pour deux personnes) dans un immeuble haussmannien, situé dans la même rue. Pour d'autres, déménager signifie quitter un appartement auquel ils sont très attachés et dont il leur serait difficile de trouver, aujourd'hui, l'équivalent dans le quartier et ses environs. Ces locataires qui s'acquittent de loyers pouvant atteindre jusqu'à 3 000 euros, se considèrent alors « bloqués » et contraints de cohabiter avec les locataires du parc social. Madame Johnson et son époux (bâtiment A), tous les deux journalistes d'une cinquantaine d'année, vivent d'autant plus mal cette cohabitation qu'ils estiment ne pas pouvoir partir, un déménagement les obligerait à vivre au-delà du 8<sup>e</sup> arrondissement, et donc à s'éloigner du journal dans lequel ils travaillent. Madame Johnson souligne que son mari, avec son handicap, ne pourrait supporter un déménagement et des longs trajets quotidiens. Il est nécessaire de préciser qu'il a été particulièrement difficile de rencontrer ce couple. Lorsque nous avons frappé à la porte de Monsieur Johnson et lui avons expliqué notre démarche, il est entré dans une colère noire et nous a chassé de son palier en

---

<sup>274</sup> Il s'est avéré particulièrement difficile de rencontrer les « anciens » locataires encore présents dans l'immeuble au moment de notre enquête. Ils ont refusé ou esquivé nos demandes d'entretien, déclarant ne pas vouloir être dérangés, n'ouvrant parfois même pas la porte. Ils ne souhaitaient pas parler de l'OPAC, avouant en avoir « *assez de l'OPAC* » et exprimaient le désir qu'on les « *laisse tranquille* ». Certains d'entre eux ont laissé éclater leur colère, laissant apparaître un profond malaise par rapport à leur situation actuelle. Nous avons pu tout de même engager avec certains d'entre eux (madame Smith, monsieur Delanné, madame Johnson) une conversation au seuil de leur porte d'entrée ou dans les parties communes.



déclarant qu'il avait « *subi trop de choses depuis l'arrivée de l'OPAC* ». Plus tard, nous avons pu discuter avec son épouse dans la loge du gardien. Elle explique alors qu'ils ont eu peur de devoir partir le jour où le bailleur est devenu propriétaire. Elle a souhaité négocier avec eux des travaux dans l'appartement<sup>275</sup> et un abaissement du loyer en raison de l'handicap de son mari<sup>276</sup>, mais ses deux demandes ont été rejetées ce qui crée chez ce couple un fort ressentiment vis-à-vis du bailleur social, et des autres locataires qui, eux, ont un loyer moins élevé dans un appartement refait à neuf. Elle remet en question l'efficacité de l'OPAC dans sa gestion du site qui ne serait pas adaptée à un immeuble haussmannien et nous confie qu'il « *n'est pas facile de vivre avec des personnes d'une autre culture* ». Ce couple vit l'achat de l'immeuble par le bailleur social comme un accident dans le parcours résidentiel qui le contraint à cohabiter avec des groupes qu'il infériorise sur des critères sociaux et raciaux. Il évite autant que possible les « nouveaux » locataires et ne fréquente que quelques « anciens » comme, par exemple, le couple Smith. L'annonce du déménagement de ce dernier a d'ailleurs renforcé le malaise de madame Johnson. Elle se désole du départ progressif des « anciens » locataires qui accentue, d'après elle, la position minoritaire du couple dans ce site.

Le changement de peuplement de l'immeuble et d'ambiance qui l'a accompagné, crée, chez les « anciens » locataires, un sentiment de dépossession de leur espace résidentiel et de dévalorisation sociale. Cette nouvelle configuration, résultante d'une mobilité passive, n'assure plus leur domination dans cet espace résidentiel. Ils tiennent alors à distance les « nouveaux » par des regards hostiles, un refus systématique de participer à la vie sociale de l'immeuble, et notamment de la vie associative, même si ceux que nous avons rencontrés soutiennent les actions de contrôle social conduites par celle-ci. Monsieur Delanné, cadre supérieur dans le domaine des assurances, estime que la cohabitation avec les « nouveaux » locataires est une expérience difficile. D'après lui, ce sont « *beaucoup de familles d'origines étrangères qui n'ont pas le même mode de vie, des personnes dans le besoin qui n'ont pas d'éducation* » (monsieur Delanné). Il se dit satisfait du contrôle social exercé par l'application d'un règlement intérieur strict et ajoute : « *ce qu'ils faisaient, c'était très bien. Ça a calmé le jeu, on a été moins embêtés ensuite* ». De manière générale, il se montre très sceptique par rapport aux stratégies de mixité sociale : « *ça ne peut pas marcher ou alors, sur plusieurs générations mais c'est un problème d'éducation* ». Son épouse et lui ont songé à quitter cet

---

<sup>275</sup> Lors de ces opérations d'acquisitions-conventionnements, le bailleur social réhabilite les appartements vides, mais attend le départ des « anciens » locataires pour effectuer des travaux dans leur appartement, ce qui crée des tensions et des jalousies dans ces immeubles (Cf. Launay, 2006, p. 130).

<sup>276</sup> Ils paient, à ce jour, un loyer de 1 500 euros mensuels pour un T3.

appartement lorsqu'ils ont eu connaissance du rachat de l'immeuble par Paris Habitat (OPAC), mais ont souhaité « *attendre voir si ça se calmait* » et puis finalement, préfèrent rester car « *une fois dans le logement, c'est un immeuble comme les autres, on oublie l'OPAC* ». Pour autant, il s'est complètement retiré de la vie de voisinage et n'a de contacts qu'avec son voisin et ancien collègue de travail, monsieur Cotteret, qui réside dans le même bâtiment. Il ne souhaite pas établir de sociabilité de voisinage avec les « nouveaux » locataires, estimant qu'ils n'appartiennent pas au même milieu social, et ne partageraient donc pas les mêmes intérêts. Il englobe ces « nouveaux » locataires dans une même catégorie qu'il désigne, de manière péjorative, « *les cas sociaux* ». Pour lui, être locataire du social signifie être « *pauvre* », « *d'origine étrangère* », et avoir de « *gros problèmes d'éducation* ». Il illustre son propos par une anecdote. Quelques jours avant notre rencontre, du vomi d'enfant jonchait le sol de l'ascenseur : « *ça, c'est typiquement un manque d'éducation, dans un immeuble normal, on ramasse. J'ai un enfant qui vomit, tout de suite, je nettoie et bien ici, non, on laisse dans l'ascenseur* » (monsieur Cotteret). On retrouve dans son discours une distinction, qui permet une mise à distance et une disqualification, entre le « eux », locataires du parc social, et le « nous », « anciens » locataires, qui habitons un immeuble « normal », avant sa transformation en immeuble social. Ce rejet de l'étiquette Hlm n'est pas spécifique aux « anciens » locataires de ce site, la perception d'être « devenus Hlm » pour reprendre l'expression utilisée par Marie-Hélène Bacqué et *al.* (Bacqué et *al.*, 2010), et le processus de dévalorisation sociale auquel elle est associée est également partagée par les « anciens » locataires d'autres immeubles acquis-conventionnés dans les beaux quartiers (Launay, 2006 ; Bacqué et *al.*, 2010 ; Bacqué et *al.*, 2011).

Le repli des « anciens » locataires et l'hostilité qu'ils portent à l'égard des « nouveaux » locataires ne sont pas sans incidence sur les représentations et les pratiques de ces derniers. Des tensions apparaissent entre des locataires, cristallisant ainsi, l'opposition entre les « anciens » et « nouveaux » locataires. Ces tensions se sont matérialisées par l'apparition sur les murs et boîtes aux lettres de l'immeuble d'inscriptions injurieuses telles que « *mort aux riches* ». Les « nouveaux locataires » ont évoqué des attitudes d'évitements des « anciens » locataires dans les parties communes, certains, selon eux, refuseraient de respecter les formes de politesse les plus élémentaires. Madame Fati se dit très vexée par le refus systématique de son voisin de palier, un « ancien » locataire, de répondre à ses salutations :

*« Je sors le matin pour chercher mon courrier ou pour aller chercher du pain, je dis bonjour à quelqu'un il ne me répond pas. Pourquoi ? Parce que je suis une arabe et que j'habite dans cet immeuble. C'est tout. Parce que c'est repris par l'OPAC et voilà. Les anciens locataires, ils n'étaient pas contents et ils l'ont fait savoir » Madame Fati.*

Parmi les « nouveaux » locataires, plusieurs évoquent également les regards hostiles et méprisants des « anciens » à leur rencontre. Madame Fati nous a confié avoir eu peur, dès son arrivée dans cet immeuble, de ne pas être acceptée. Dans une perspective d'intégration, elle a modifié son apparence en soignant ses tenues vestimentaires afin d'amoinrir les écarts sociaux avec ses voisins « riches » :

*« Au début, quand je suis arrivée ici, c'est vrai que j'avais la trouille. « Je vais habiter avec des gens riches et comment ils vont réagir... » Mais bon, à un moment donné, allez hop ! C'est bon. Je ne voulais pas qu'ils me critiquent : « Ah oui, elle est mal habillée ! ». Je voulais donner une image bien de moi. Mais maintenant bon, je m'en fous. Mais je voulais pas qu'on me voit comme l'étrangère qui habite dans le social », madame Fati.*

Cependant, malgré ses efforts, elle a eu un échange symboliquement très violent avec une de ses voisines, une « ancienne » locataire blanche très aisée du bâtiment F. Cette locataire la saluait à la sortie de l'école sans réaliser qu'elles habitaient le même immeuble. Le jour où elle s'est aperçue qu'elle et madame Fati étaient voisines et que leurs enfants étaient scolarisés dans la même école privée, elle a changé d'attitude pour adopter une attitude dédaigneuse à son égard, lui rappelant avec force la distance sociale qui les sépare :

*« Une fois, je rentrais chez la gardienne. Et il y avait une femme qui habite dans l'autre bâtiment, son mari est directeur d'un magasin sur les Champs-Élysées. Lui, il roule en Jaguar. Et elle m'a regardé, je ne sais pas pourquoi, elle était très en colère dès le matin. Juste quand je rentre, elle parlait avec le copain de la gardienne, et elle expliquait qu'il y avait des africains qui mettaient des serviettes mouillées sur le balcon et il y avait de l'eau qui tombait sur sa fenêtre à elle, et elle n'était pas contente. Elle criait sur les africains. Et d'ailleurs mon fils, il est dans la même école que sa fille. Et donc ce jour là, j'étais habillée pas mode, mais classique, et elle m'a vue. Le copain de la gardienne lui a dit qu' « ici, il n'y a pas que des gens mauvais. Regardez la dame (en me montrant), elle est gentille ». Et avant, elle me disait bonjour quand je la croisais sans savoir qui je suis, elle ne savait pas que j'habitais ici. Et là, elle a dit « Quoi ? Vous habitez l'immeuble d'à côté ? ! ». J'ai dit : « Oui ». Elle m'a fait : « Vous êtes sûre ? ! » Pour elle, on n'est que des arrivistes, des opportunistes. Et elle m'a dit qu'il y avait des gens mal élevés dans ces immeubles (...) Et elle me dit : « Vous avez combien d'enfants ? ». J'avais les boules ! C'était des préjugés, ça m'a énervée mais je suis restée polie. J'ai dit : « J'ai un enfant, il est à (l'école) Monceau ». Et après, elle m'a plus dit bonjour. Pour elle, dès qu'il y a des Maghrébins, c'est la famille nombreuse, ça m'a vexée. Faut lui montrer qu'on est des gens comme eux » madame Fati.*

L'expression d'un racisme combinant les registres raciaux, sociaux et culturels a changé le positionnement de madame Fati qui acceptait tacitement, jusqu'alors, le rapport de domination sociale imposé par la présence des « anciens » locataires qui constituaient, pour elle, le groupe de référence. Depuis cet événement, elle adopte une logique de distanciation et

de détachement afin de résister à cette domination, de s'opposer à cette assignation raciale et rejeter, avec elle, les préjugés raciaux qu'elle recouvre.

### **2.1.2 Sociabilités et activités collectives de voisinage : logiques d'encadrement social et formes de résistance**

Dans les deux grands sites parisiens (la Villaudrie et Inkerman), des activités collectives ont été organisées par des locataires de classes moyennes, appartenant majoritairement aux *décalés* et aux *déclassés*. L'objectif affiché est de rassembler l'ensemble des résidents, soit dans une association pour défendre leurs intérêts face aux pouvoirs publics et au bailleur, soit lors d'événements festifs pour développer une sociabilité de voisinage. Ces activités collectives, loin d'apaiser les tensions existantes, tendent plutôt à les cristalliser et à renforcer les processus d'agrégation et de ségrégation, déjà en œuvre dans les relations informelles, et dans une configuration où ces locataires tentent d'opérer un contrôle et un encadrement social des individus infériorisés, afin d'imposer leurs normes dans l'espace local.

#### **L'association des résidents de la Villaudrie : contrôle et normalisation sociale**

Quelques mois après l'installation des locataires du parc social, des tensions ont émergé au sein de l'immeuble entre les « nouveaux » locataires, dont les trajectoires sociales, résidentielles, et les caractéristiques sociales sont très hétérogènes. Les minorités visibles, associées aux classes populaires – parfois désignées par l'expression péjorative « *cas sociaux* » –, ont été la principale cible de reproches formulés par des locataires, appartenant majoritairement aux classes moyennes blanches. Le refus de cohabiter avec elles s'est matérialisé par la création d'une association de résidents qui, dans le principe, est ouverte à tous et défend les intérêts de l'ensemble des résidents auprès du bailleur social et des pouvoirs publics locaux. Dans les faits, sa mission est tout autre. Elle est utilisée, par l'équipe dirigeante, comme un instrument de contrôle et de normalisation sociale très puissant visant à « encadrer » les populations infériorisées avec lesquelles elle ne pensait pas cohabiter en s'installant dans un immeuble haussmannien du 8<sup>e</sup> arrondissement. Pour monsieur Nadhi, anciennement trésorier adjoint et actuel président de l'association, la diversité sociale et raciale est trop importante, et plus précisément, elle comprend un niveau « *trop* » élevé de populations pauvres et « noires ». Il estime que la Ville et le bailleur social n'ont pas opéré un

tri assez sélectif : « *Ils ont mis n'importe qui dans ces logements dont ces familles, certaines ont empoisonné la vie des locataires* ». L'argument visant à prôner une plus grande sélection sociale dans les attributions pour éviter l'émergence de conflits est, de la même façon, mobilisé par de nombreuses classes moyennes *décalées* et « anciens » locataires de ce site, et plus largement, par d'autres classes moyennes locataires dans des immeubles acquis-conventionnés des 9<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements (Launay, 2006 ; Bacqué et al. 2010 ; Bacqué et al., 2011). La présence de ces populations générerait, selon monsieur Nadhi, un ensemble de « nuisances » (crachas dans les escaliers et les couloirs et problèmes du bruit), liées à ce qu'il considère être un « *manque de respect* » et une absence « *de civilité* » spécifique à ces populations. Pour appuyer son propos, il tient à préciser que dans son ancien immeuble, le niveau d'insonorisation : « *c'était pareil et on n'avait pas ces soucis* ». Pour lui, ces « nuisances » sonores sont principalement liées au mode de vie de ses voisins, auxquels il attache des préjugés raciaux. Pour imposer les modalités d'appropriation de l'espace local, il s'est engagé dans le projet de création de l'association avec monsieur Marchand, qui en deviendra le premier président :

*« Donc on s'est dit avec monsieur Marchand qu'on allait créer une association de locataires pour régler les problèmes de cohabitation dès le début, pour ne pas que ça, vous savez comme une jambe malade, que ça gangrène, pour expliquer aux gens qu'on voulait vivre tranquille ensemble mais ça, sans enjeux politiques ou quoi que ce soit comme ça »* monsieur Nadhi

Pour monsieur Nadhi, l'« *encadrement social* » et le contrôle social qu'il implique est indispensable dans une telle situation d'hétérogénéité sociale et surtout, raciale, pour se faire accepter des « anciens » locataires : « *Pour un immeuble de luxe, près des Champs-Élysées, avec des anciens locataires qui paient beaucoup pour vivre ici et ils subissent cela, je comprends leur désarroi* ». La présence de ces « anciens » locataires qu'il conviendrait, selon cette logique, de ne pas perturber en raison des loyers très élevés dont ils s'acquittent, devient un argument de légitimation des actions coercitives, masquant leur véritable volonté d'imposer ce contrôle social. Lors d'une réunion qu'il a présidée, monsieur Nadhi dit fièrement avoir rappelé les règles de vie commune qu'exigerait la vie dans un immeuble bourgeois : « *Quand on ne respecte pas, qu'on crache partout, il ne faut pas habiter ici, il faut aller ailleurs. Ce n'est pas une question de couleur, de nationalité, mais juste une question de respect, qu'on soit noir, arabe, jaune ou blanc, c'est pareil pour tout le monde !* ». Pour lui, vivre dans cet immeuble haussmannien, à deux pas des Champs-Élysées, constitue un privilège et demande une acculturation à un mode de vie qu'il estime « adapté » à l'environnement bourgeois pour ceux qui n'y vivaient pas auparavant. Les locataires qui ne respectent donc pas les normes établies par l'association s'exposent à des sanctions négatives.

Selon les termes de monsieur Nadhi : « *Ceux qui ne sont pas contents, qu'ils partent en banlieue !* ». Il laisse ainsi entendre que ceux qui s'en écartent n'ont pas leur place dans cet espace résidentiel.

Dès les premiers temps d'activité de l'association, ces messages « *acides* » sont interprétés par une partie de ceux qui les reçoivent, comme la manifestation d'un racisme plus ou moins assumé des membres de l'association. La quasi absence des minorités visibles dans l'association contribue fortement à alimenter cette impression. Les premières années d'activité<sup>277</sup>, elle est massivement investie par les ménages de classes moyennes blanches : seuls deux membres sont des minorités visibles qui s'identifient eux-mêmes comme « arabes » (monsieur Nadhi<sup>278</sup> est tunisien et monsieur Fati est algérien). Monsieur Nadhi ne nie pas que cette absence des autres groupes « raciaux » soulève un problème de représentativité de l'ensemble des résidents de l'immeuble, car elle conforte l'idée chez locataires mécontents des actions de l'association qu'elles sont orientées par une pensée raciste. Ce faisant, les « *rappels à l'ordre* », principalement destinés aux minorités visibles, passent d'autant plus mal. C'est ce qu'explique un autre locataire, monsieur Sonoda (cadre commercial « noir » guadeloupéen) lorsqu'il relate une des réunions de l'association à laquelle il a participé :

*« Le président de l'association, il parlait, il parlait et puis, il a commencé à tenir des propos déplacés quoi, comme : « On va devenir le Sarcelle du 8<sup>e</sup> ». Il le disait ouvertement : « il y a trop d'étrangers, on va devenir le Sarcelle du 8<sup>e</sup> ». Et tout ça parce qu'il y a des gens noirs dans l'immeuble. Là, tu te dis : « Mais, c'est pas possible ! ». Nous, on vient là pour avoir des explications, pour régler les problèmes. On ne regarde pas combien il y a de noirs et combien il y a de blancs. Et là, d'un coup, on entend dire que l'on est en train de déménager Sarcelle. Et les gens qu'ils visaient, c'étaient clairement les familles noires et arabes. Et quand il y a un problème, tout de suite, ça peut être que de ces familles que ça vient » monsieur Sonoda.*

D'après lui, la stigmatisation des locataires de minorités visibles ne peut être que l'expression d'un racisme et d'une xénophobie des membres dirigeants de l'association. Pourtant, monsieur Nadhi s'en défend et tente de légitimer sa position en jouant sur l'image péjorative des « *banlieues* ». L'installation dans l'immeuble de minorités visibles qui seraient, selon lui,

---

<sup>277</sup> L'association est entre 2005 et 2007 très active, c'est à ce moment là qu'est élaboré et appliqué le règlement intérieur et qu'émergent des tensions très vives. En 2007, la dénonciation des pratiques de « sous-locations » des membres dirigeants par monsieur Fati, ancien membre algérien choqué par le racisme explicitement formulé par des membres de l'association, produit son éclatement et sa mise en veille. Quelques mois plus tard, monsieur Nadhi, ancien trésorier, décide de la relancer avec madame Adler, également ancienne membre active de l'association. Il organise alors une réunion avec l'ensemble des locataires durant laquelle il adopte un discours d'ouverture vers tous les résidents, tout en tenant des propos tout aussi racistes que son prédécesseur.

<sup>278</sup> Monsieur Nadhi partage la vision stigmatisante et stéréotypée de l'équipe dirigeante sur les « minorités visibles », toutes englobées dans l'expression « familles étrangères », se considérant davantage français que tunisien, et encourage cette stratégie d'acculturation « forcée » en imposant des normes sociales à celles-ci.

nécessairement pauvres et pour la plupart, originaires des « banlieues » avec tous les préjugés que cette désignation territoriale comporte dans son discours, constituerait une menace pour la tranquillité de l'immeuble par le décalage supposé de leur mode de vie, et pourrait générer les mêmes problèmes sociaux que ceux associés, dans sa représentation du monde, aux cités d'habitat social :

*« Je ne veux pas que ça devienne comme en banlieue ici, et si on a monté l'association, c'est pour arrêter, vous savez comme une jambe malade, pour arrêter la gangrène dès le début. On ne peut pas dire que l'on est raciste parce que l'on reproche quelque chose à quelqu'un, parce qu'on lui reproche de faire du bruit, j'ai horreur qu'on se cache derrière ça »* monsieur Nadhi.

Face à la crainte de voir se transformer l'ambiance de l'immeuble pour s'approcher de celle fantasmée des « banlieues », il a proposé de renforcer la sécurité de l'immeuble par la présence d'un maître chien, puis par la mise en place de systèmes de vidéosurveillance. Il a très vite renoncé à la première idée, trop onéreuse et après réflexion et discussions avec d'autres locataires, excessive et contre-productive. Elle renverrait une image négative de l'immeuble, la rapprochant alors de celle qu'il se fait des « banlieues » et dégraderait, de ce fait, l'image de soi : « *On n'est pas en banlieue ! On n'est pas en guerre ou dans un ghetto !* ». La deuxième proposition a été contestée par des locataires de l'immeuble dont monsieur Sonoda, et rejetée par le bailleur social :

*« Ils se prenaient pour des bons justiciers parce une fois, ils disaient : « Faut qu'on aille à la mairie de Paris et qu'on demande des caméras dans les bâtiments ». Mais pourquoi ? Pour se surveiller entre locataires ?! Moi, je leur ai dit : « c'est pas parce que vous habitez dans le 8<sup>e</sup> que l'on va vous mettre des caméras ». Ils sont même allés à l'OPAC pour demander des caméras, oui ! Ce sont des gens qui sont venus en même temps que nous, ce ne sont même pas les gens qui sont là depuis longtemps vous voyez ?! »* monsieur Sonoda.

Si ces tentatives de contrôle social par une approche sécuritaire ont été abandonnées, la pression sur les familles ciblées par l'association, s'est exercée par la mise en vigueur d'un règlement interne, rédigé et imposé par la première équipe dirigeante. Ce règlement encadrerait, entre autres, les horaires durant lesquels les « nuisances » sonores générées par des événements festifs étaient tolérées dans l'immeuble, et l'obligation de signaler une semaine avant l'association, le bailleur et le voisinage l'organisation de tels événements. Des membres de l'association étaient chargés de le faire respecter et de rappeler à l'ordre ceux qui dérogeaient aux règles prescrites. Mais tous les locataires n'étaient pas concernés au même niveau par ce règlement. Si les minorités visibles étaient systématiquement ciblées par ces sanctions négatives, d'autres au contraire, n'étaient jamais inquiétées, à commencer par les membres actifs de l'association et les « anciens » locataires. Ces sanctions prenaient la forme

de courriers dans les boîtes aux lettres ou de visites. Monsieur Fati, algérien du bâtiment B, qui travaille la nuit comme agent de sécurité, était le « *garde du corps* » de l'association. Ce rôle, construit par l'équipe dirigeante, révèle le mépris de ceux-ci vis-à-vis de ces locataires « visités », jugés assez « dangereux » pour nécessiter le recours à un homme de sécurité et aussi le mépris envers cet Algérien. Monsieur Fati nous décrit sa mission :

*« J'étais avant leur videur. S'il y avait un problème avec des blacks ou machins, ils m'appelaient parce que eux, c'est des peureux, ils ne pouvaient pas intervenir, ils voulaient impressionner et tout le monde les connaissait. Ils m'ont pris pendant un moment et j'ai vu à chaque fois que j'allais à la réunion et j'entendais que « les africains et les machins, ils sont comme ça, ils font ça... » Les gens eux, ils s'enfermaient chez eux »* monsieur Fati.

Il dit ne pas avoir compris tout de suite son rôle dans l'association et ne pas approuver complètement ce règlement qu'il juge trop coercitif :

*« Et l'association, par exemple, quand le voisin du 4<sup>e</sup> (monsieur Thiopé) fait du bruit chez lui à 10h du matin, (monsieur Marchand) il appelle les flics. A 10h du matin, ils ont des enfants. T'as des enfants, ils se réveillent, ils jouent, ils ont le droit ! Et le type, non, il a appelé les flics »* monsieur Fati.

Cibler les familles avec des enfants en bas âges permet d'atteindre les minorités visibles, plusieurs d'entre elles se sont, d'ailleurs, senties opprimées par l'exercice de ce contrôle social et ont développé des formes de résistance. Madame Sadi considère que « *c'était un règlement de fou. On n'avait pas le droit de faire du bruit, quand on fait un anniversaire, il faut prévenir une semaine à l'avance donc si on a des amis qui viennent comme ça, on peut pas quoi. On peut rien faire* ». Depuis le jour où son époux a quitté l'association, madame Fati reçoit régulièrement des courriers dans sa boîte aux lettres. C'est, pour elle, « *un règlement de caserne. On croyait qu'on habitait dans une caserne de militaire avec leur règlement, il ne faut pas faire ci, il ne faut pas faire ça* ». Ce contrôle social lui paraît d'autant contestable qu'il n'est pas imposé par le bailleur social, mais par une association de résidents, délégitimée par son fonctionnement anti-démocratique et les excès de pouvoir commis par certains de ses membres :

*« Une fois, j'ai fêté l'anniversaire de mon fils. Il y avait trois enfants. Le premier il avait 8 ans, une toute petite et son copain. Et il n'y avait que des grandes personnes. On n'a pas fait de bruit, j'ai mis la musique c'était à 16h. Et pas fort. On a fini à 18h. C'est tout. Et j'ai mis une affiche dans l'ascenseur pour prévenir. Et eux, le lendemain, ils mettent une lettre disant que si on veut faire une fête, il faut prévenir l'OPAC une semaine à l'avance et au gardien. Il faut le dire à tout l'immeuble. Et ça c'est pas l'OPAC, c'est le règlement de l'association. Par contre, eux quand ils font la fête, c'est la foule hein. C'est les chants, le champagne... Ça c'est l'injustice »* madame Fati.

Madame et monsieur Fati condamnent ces actions, il n'en reste pas moins que monsieur Fati a participé durant plusieurs mois à ces formes d'intimidations et semblait s'en accommoder jusqu'au jour où il devenu, à son tour, la cible de ces reproches. D'une position dominante par



rapport aux minorités visibles infériorisées, conquise par sa participation à l'association et son adhésion tacite à ses missions, ce locataire devient dominé et infériorisé dès lors qu'il n'accepte plus de jouer le jeu.

Les actions conduites par l'équipe dirigeante ont progressivement glissé, de façon de plus en plus explicite, vers une orientation raciste, dépassant le cadre des références idéologiquement chargées aux « banlieues » dans les réunions publiques pour désigner explicitement des groupes « raciaux » comme étant indésirables, et ceci en dehors des réunions fermées. Un jour, des membres de l'association ont rendu visite aux minorités visibles de l'immeuble, pour les inciter à déménager. La famille de monsieur Sonoda en a été victime, cet événement l'a profondément choqué :

*« On a été un peu insultés, vraiment ! Des locataires. Une fois, c'était un lundi, moi et ma femme, on est partis travailler, il y avait mon fils, l'ainé qui était là avec le petit, je crois qu'il n'y avait pas école ce jour là. Donc moi et ma femme on est partis travailler et au retour, mon fils m'a dit qu'il y avait des gens qui avaient frappés à la porte et qui ont tenus des propos...déplacés, racistes, disant qu'on profite du système, que nos repas, notre nourriture pue et qu'on a rien à faire là. Donc moi, je suis allé porter plainte. Et je n'étais pas le seul. Tous les blacks de l'immeuble ont eu cette visite. Il y a aussi des blacks dans d'autres bâtiments et d'autres personnes qui sont d'origine étrangère, qui n'ont pas la couleur blanche, ils se sont permis d'y aller pour tenir ces mêmes propos » monsieur Sonoda.*

Les actions coercitives et les débordements à caractère raciste qui les accompagnent (menaces et graffitis injurieux sur les boîtes aux lettres), créent au fil des mois un climat délétère dans l'immeuble, qui marque profondément les esprits des locataires. Un soir, en sortant d'une réunion « fermée » durant laquelle de nombreux propos racistes ont été proférés à l'encontre des populations « arabes » et « africaines », monsieur Fati décide de quitter l'association et de dénoncer les affaires de sous-location d'appartements, montées et gérées par des membres de l'équipe dirigeante de l'association (dont le président)<sup>279</sup>. À partir de ce jour, il découvre des lettres d'injures racistes dans sa boîte aux lettres, des crachas sur sa porte, des os de porc sur son palier. Les auteurs de ces faits n'ont pas été identifiés, mais monsieur Fati en est persuadé, ce sont les membres de l'équipe dirigeante qui en sont à l'origine.

---

<sup>279</sup> Les pratiques de sous-location d'appartements et l'acharnement des membres de l'association à l'encontre des minorités visibles ne semblent pas déconnectées, au contraire. Les annonces de location de ces appartements étaient orientées vers une imagerie bourgeoise qui justifiait le prix élevé de la location hebdomadaire. Elles décrivaient ce lieu comme représentatif du mode de vie bourgeois et laissaient entendre au touriste qu'il vivrait pendant son séjour tel un bourgeois parisien. Seulement, le peuplement hétérogène de l'immeuble ne correspond pas à cette image bourgeoise, l'objectif des actions de l'association était aussi de réduire la visibilité de ces « nouveaux » locataires ou du moins, ceux dont l'apparence tranche avec cette imagerie bourgeoise dans l'immeuble.

La parution de cette affaire dans les médias<sup>280</sup>, l'enquête de police et les expulsions qui l'ont suivie ont provoqué l'éclatement de l'association et le déménagement de plusieurs de ses membres. La pression sur les minorités visibles s'est alors détendue. Cependant, quelques mois après (et quelques semaines avant notre enquête de terrain), monsieur Nadhi et madame Adler décide de relancer l'association dans cette même perspective. L'objectif affiché reste la représentation de tous les locataires, et comprend, une fois encore, celui d'« encadrer » par la répression, de « civiliser » et d'« éduquer » par l'exemple. Madame Adler est particulièrement impliquée dans ce qu'elle considère être une mission d'éducation. Cette locataire qui se sent « bloquée » dans sa trajectoire résidentielle, estime que l'étiquette sociale est symboliquement très dévalorisante : « *C'est péjoratif, c'est même très péjoratif parce que social, ça veut dire que vraiment vous vivez sur le dos de la société, que vous êtes assisté* ». Elle aurait, elle aussi, souhaité que la Ville et le bailleur opèrent une plus grande sélection des candidats au logement social pour ces quartiers, et considère que « le » mode de vie de ces populations infériorisées n'est pas adapté aux immeubles haussmanniens des beaux quartiers :

*« Il devrait y avoir un accompagnement social pour que les gens se re-civilisent parce que si vous voulez, on prend de mauvaises habitudes, on vit les uns sur les autres mais bon, maintenant qu'ils ont un appartement plus grand, c'est pas pour autant qu'il faut que les enfants courent partout, il faut un accompagnement civique ou éducatif »* madame Adler.

Ses arguments rappellent ceux qui ont légitimé, il y a plus d'un siècle, l'expansion coloniale des sociétés européennes, la mission « civilisatrice » des colons visant à élever « moralement » les populations indigènes (Bancel et al., 2006). Madame Adler, ne voyant pas d'autres perspectives que de rester dans ce logement, décide alors de s'investir dans la vie sociale de l'immeuble et d'endosser un rôle d'encadrement social auprès de ces familles :

*« Ce n'est pas de ma faute si les cloisons sont légères. Dans ce cas, il faut faire attention. Je sais que pour les fiançailles de leur fille, les voisins ont voulu prévenir les voisins, on a passé le mot. Ils ont dit à 11h c'est fin, à 11h c'était fini. Là, super. Il faut peu de choses mais par contre, quand ils font du bazar, il faut les recadrer un peu. Il faut du temps. En plus, ils vivent tellement les uns sur les autres. Je vois en bas [famille Sadi], ils n'ont que deux chambres et il y a quand même les trois enfants, plus sa fille et le fiancé de sa fille, et leur chien. Bon, ils veulent être ensemble, je comprends mais ils ne veulent pas prendre autre chose. Ou on s'arrange à moins dans un appart petit ou on part, bon. On ne peut pas avoir le beurre et l'argent du beurre »,* madame Adler.

Elle multiplie l'apposition de mots prescriptifs dans les parties communes (tableaux d'affichage, ascenseur, local poubelles pour le tri collectif, etc.), les boîtes aux lettres. Elle n'hésite pas à se rendre chez ses voisins pour « leur expliquer par le dialogue » selon ses termes, qu'ils doivent changer leurs comportements et se plier au règlement défini par

---

<sup>280</sup> Un reportage sur cette affaire a été diffusé dans l'émission télévisée, Envoyé Spécial, du 13 septembre 2007 dans lequel plusieurs habitants de l'immeuble témoignent (Monsieur Fati et monsieur Etienne entre autre).

l'association. Lorsqu'elle ne parvient pas à leur imposer ces règles par la discussion, elle dépose des mains courantes à la police. Selon elle : « *le fait de faire une main courante permet aussi une meilleure compréhension. Quand la gentillesse ne va pas, quand vous essayez de parler à quelqu'un et il est agressif, bon, bah à ce moment là, il faut faire des mains courantes* » (madame Adler). Elle interprète ces formes de résistances comme un manque d'éducation et ne perçoit, en aucun cas, la violence symbolique que produit son attitude normalisatrice. Par ailleurs, son projet d'encadrement social prend forme par l'organisation d'activités collectives comme des cours d'apprentissage à la langue française qu'elle souhaite créer, ou la fête des voisins. Toutefois, son engagement dans la vie locale suscite des formes de résistances de la part des populations ciblées qui n'acceptent pas de faire l'objet d'une telle normalisation sociale, des conflits éclatent régulièrement entre elle et ces locataires.

Toutes les classes moyennes blanches présentes dans cet immeuble ne s'engagent pas dans un projet de contrôle et d'encadrement social, loin de là. Madame Lefort, bien consciente des présupposés idéologiques que sous-tend ce type de politique, refuse de s'impliquer dans la vie locale :

*« Il faudrait accompagner ces gens, ce n'était pas à nous, à travers l'association, de régler les problèmes et de rappeler les règles, il n'y a personne pour les encadrer, on n'est pas des assistantes sociales. La mixité, c'est bien mais pas avec des gens en grandes difficultés, ce n'est pas possible, le fossé est trop important. Nous, on fait partie des classes moyennes, on est tranquille, on n'a pas les mêmes préoccupations qu'eux, les gens au dessus et en dessous de chez nous, non, certains, ce sont des cas sociaux et il n'en faut pas cinquante pour perturber un immeuble »,* madame Lefort.

Elle tient à rester en marge autant que possible de la vie sociale de l'immeuble et adopte, ainsi, une attitude d'évitement vis-à-vis de son voisinage. Lorsqu'elle estime ne plus pouvoir supporter la présence de son voisinage qu'elle subit par les bruits qui traversent les murs, elle dépose des mains courantes à la police, évitant toutes discussions qu'elle juge inutile.

Dans ce site, la diversité sociale et raciale, négativement perçue par des locataires pour son caractère dévalorisant dans l'image de soi à leurs yeux, fait émerger une demande d'encadrement et de contrôle social pour imposer leurs normes dans l'ordre social local. Ces dynamiques reposent sur une racialisation du monde social qui infériorise les populations altérisées à partir de critères subjectifs dans un registre biologique et culturel. À défaut de pouvoir les mettre à distance spatialement, ils tentent de les placer, par un jeu d'alliances se matérialisant par la création d'une association, dans un rapport de domination dans l'espace

local. Cette entreprise de domination par la normalisation sociale n'est pas spécifique à ce site, dans le contexte londonien à Tarling East, elle prend forme autour de la création du *Community Centre* (Cf. encadré), et dans un autre immeuble acquis-conventionné du 16<sup>e</sup> arrondissement, elle se matérialise par la création d'une amicale (Launay, 2006). Dans tous les cas, l'expérience de l'infériorisation suscite chez ceux qui en font l'objet des formes de passivité, mais aussi des résistances, ce qui créent des tensions latentes et des conflits entre elles et ceux qui tentent de les subordonner.

---

**Encadré 4 : Le *Community Centre* de Tarling Heights :  
Les rapports de force entre les classes populaires « *banglashedies* » et les classes moyennes  
nouvellement installées**

Le projet de réhabilitation de Tarling Estate qui s'accompagne de son agrandissement par la réalisation de nouveaux programmes de logements mixtes, reconfigure la composition sociale de ce site. L'installation de nouveaux ménages, principalement des classes moyennes, déstabilise l'ordre social local établi et crée des rapports conflictuels latents entre des locataires des classes populaires « *banglashedies* », représentées par le président de l'association et des résidents nouvellement installés, majoritairement des propriétaires appartenant aux classes moyennes, autour de la prise de contrôle de cet ordre social, qui se cristallisent autour de la création du nouveau *Community Centre*.

Ces résidents, dont la proportion s'accroît à mesure que sont livrés les logements en accession sociale à la propriété, se sont rassemblés pour contester l'hégémonie des populations « *banglashedies* » dans l'association. Ils profitent de la création du nouveau *Community Centre*, voué à accueillir l'association sensée représenter les résidents des deux opérations, pour renverser le rapport de domination à leur avantage, en influençant les décisions ouvertes à la participation. Depuis que monsieur Piah préside cette association, des résidents non « *banglashedies* » se plaignent auprès du bailleur social d'être mis de côté par l'association<sup>281</sup>. Tous les résidents sont certes invités à participer aux réunions mensuelles de l'association mais, comme l'explique la chargée de participation, ces résidents ne s'y rendent plus car ils ont l'impression que l'association ne représente pas et ne défend pas les intérêts de tous les résidents, mais uniquement ceux des locataires « *banglashedies* ». Le président de l'association s'en défend, mais il avoue que ses actions en tant que président ciblent particulièrement les besoins des locataires « *banglashedies* ». Il a ainsi mis en place, dans l'appartement de Tarling Estate, transformé en local associatif, un club pour les personnes âgées, une classe religieuse pour les femmes musulmanes et un repas réunissant les hommes après la prière du vendredi (les femmes en sont exclues). L'observation de l'activité sociale de ce lieu pendant plusieurs semaines a mis à jour l'intense appropriation dont il fait l'objet par les hommes « *banglashedies* » du site, produisant, ainsi un effet répulsif pour les autres groupes sociaux. Ils sont également exclus de la vie de l'association par la pratique généralisée de la langue bangladaise. Monsieur Piah ne nie pas que les autres groupes présents dans le site, et plus particulièrement les propriétaires ne participent plus à la vie de l'association depuis qu'il est arrivé à sa tête, succédant à un propriétaire anglais. Cette hégémonie culturelle est, selon lui, d'autant plus légitime qu'elle renvoie à une forte présence de ce groupe dans le quartier, et que l'inscription territoriale constitue une ressource sociale et économique essentielle pour celui-ci. C'est en ce sens qu'il mobilise l'espace local comme un capital, un capital d'autochtonie (Retière, 2003) pour défendre la domination des classes populaires « *banglashedies* » dans l'association de résidents.

---

<sup>281</sup> Cette information nous a été transmise par la chargée de participation et le directeur des services techniques de THCH.

En réaction à cette hégémonie des propriétaires du site ont investi en masse les réunions de participation, organisées par le bailleur social, devenant de cette façon le groupe majoritairement représenté dans cette instance. Soutenus par le bailleur social, ces propriétaires souhaitent transformer l'association, jusqu'à en changer le nom, pour diversifier les caractéristiques sociales de ces membres et le contenu des activités proposées. Pour ce faire, les propriétaires et le bailleur social tentent d'évincer monsieur Piah de la tête de l'association. Celui-ci l'a bien compris, il tente de peser dans les négociations pour défendre les intérêts de la population « *bangladeshies* » et espère qu'il sera réélu aux prochaines élections qui auront lieu à l'ouverture prochaine du nouveau centre communautaire, malgré la forte présence dans les nouveaux logements du site, de propriétaires non « *bangladeshis* ». Sa position est déjà fragilisée par les nouvelles décisions prises lors des réunions de participation organisées sur cette question. Les propriétaires ont en effet obtenu que le nouveau *Community Centre* ne soit pas construit dans l'enceinte de Tarling Estate, mais au cœur des nouveaux immeubles de Tarling Heights, permettant ainsi de limiter toute appropriation du lieu par les populations « *bangladeshies* ».

**Photographie 29 : Tarling East Community Center**



Cette stratégie de conquête se symbolise également par le changement de nom de l'association, de Tarling Estate association, qui devient Tarling East association, neutralisant ainsi l'appartenance de l'association. L'implication des propriétaires dans cette stratégie de prise de contrôle repose sur deux principaux enjeux, l'un étant économique : « *On veut savoir où va notre argent et le contrôler* » (déclaration d'un jeune propriétaire « blanc », médecin à l'hôpital du quartier lors d'une réunion), et l'autre d'ordre, social, en contrôlant l'association, ils souhaitent modeler l'espace résidentiel à leur image et imposer leurs normes dans cet espace. Cette stratégie passe aussi bien par l'organisation de nouvelles activités culturelles, sportives, sociales (comprenant des activités de soutien à l'apprentissage de l'anglais et à la recherche d'emploi, destinées aux classes populaires « *bangladeshies* »), que par une implication dans la gestion des espaces intermédiaires. Lors d'une réunion à laquelle nous avons assisté, les résidents qui représentaient ce groupe de propriétaires ont largement insisté sur la question de l'implantation d'arbres et la création de parterres de fleurs, reflétant ainsi une volonté d'engager un travail d'esthétisation de ces classes moyennes *gentrifieuses*. Les responsables du bailleur social soutiennent largement cette stratégie de conquête, entreprises par les classes moyennes<sup>282</sup>. La prise de contrôle de l'association, et les actions qui en découleraient, favoriserait, selon eux, l'évolution attendue du quartier, autrement dit, sa *gentrification*.

---

<sup>282</sup> La chargée de participation doit d'ailleurs présenter un dispositif pour inciter les nouveaux propriétaires du site à s'engager dans la vie collective afin de renforcer leur poids dans l'association.

## Fêtes des voisins, entre rencontres et ségrégations

Les évènements festifs, tels que la fête des voisins, constituent également un type d'activités collectives, offrant l'opportunité aux habitants de nouer ou d'entretenir des liens plus ou moins approfondis avec leurs voisins. Depuis plus de dix ans, la sociabilité de voisinage est mise à l'honneur avec l'organisation chaque année de la « Fête des voisins » dans plusieurs villes françaises. Cet évènement, né d'initiatives individuelles et portée aujourd'hui par l'association « Immeuble en fête - la fête des voisins », s'exporte dans les différentes villes d'Europe avec la « Journée européenne des voisins », et est fortement soutenue par les institutions publiques (Union Européenne, États, collectivités locales) et les bailleurs sociaux. Cette fête est présentée comme le moyen de « renforcer les échanges » et de « créer un sentiment d'appartenance à une même communauté » entre les voisins, « quelques soient leur croyance religieuse, leurs convictions politiques ou leurs origines »<sup>283</sup>. Le regain d'intérêt de ces institutions pour le voisinage s'inscrit dans un discours idéologique dominant, proclamant la fin des liens de proximité, et de manière plus générale, le « délitement du lien social » et du « vivre ensemble », avec lequel il convient de prendre une certaine distance. Dans les sites enquêtés, de tels évènements ont été organisés sous l'impulsion d'initiatives individuelles (comme à Inkerman et La Villaudrie), ou des bailleurs sociaux (Tarling East). Si tous les habitants sont, en principe, conviés à ces rassemblements, tous n'y participent pas, soit pour des raisons liées à des contraintes extérieures, soit par désintérêt pour la sociabilité de voisinage de manière générale, ou ce voisinage perçu négativement en raison de son homogénéité ou de sa diversité sociale et/ou raciale.

Dans le site la Villaudrie, la fête des voisins, interdite les premières années par l'association, a été organisée par madame Adler, en 2007, pour apaiser les tensions dans le voisinage en créant « *une relation de proximité* ». Tous les locataires avaient été invités par voie d'affichage dans les couloirs et courriers, à se réunir dans la cour centrale de l'immeuble autour d'un pot et d'un buffet, chacun étant invité à apporter un plat ou boisson de son choix. Monsieur Nadhi qui y a participé en tant que président de l'association, nous décrit la soirée avec beaucoup d'enthousiasme, d'après lui : « *tout le monde était là* ». Il ne fait aucun doute

---

<sup>283</sup> Source : *European Neighbours' Day*, « Tous à vos agendas, c'est reparti pour le 26 mai 2009 », communiqué de presse du 10/02/2009, Paris. Dans la présentation de l'association française « immeuble en fête - fête des voisins », cet évènement est présenté comme « l'occasion de rencontrer ses voisins pour développer la convivialité afin de rompre l'anonymat et l'isolement qui règnent souvent dans nos villes. Dans une société où se développe le repli sur soi et la peur de l'autre, nous voulons simplement affirmer que connaître ses voisins permet de mieux vivre ensemble. Au-delà d'une soirée de fête dans l'année, nous souhaitons renforcer au quotidien les petits services entre voisins et pourquoi pas, une solidarité de proximité ».

que cette description idyllique a pour objectif de nous faire oublier les tensions et conflits de voisinage dont il venait d'aborder longuement lors de notre rencontre. Madame Adler commence également sa description de l'évènement de la même façon. Elle sort alors des photos qu'elle avait prises pendant cette soirée et nous dit :

*« C'était très sympa, sont venus ceux qui avaient envie de venir. Il y avait beaucoup d'enfants, il y avait les familles avec enfants qui sont venues. On avait même des familles entières, des familles africaines, familles françaises et tout ça (...) bon, il y a plus de noirs que de blancs mais enfin... »* madame Adler.

Dans les faits, la fête des voisins a effectivement attiré une dizaine de ménages et leurs enfants, principalement des ménages de classes populaires appartenant aux minorités visibles, et quelques classes moyennes (comme monsieur Nadhi ou monsieur Soupault). De nombreux locataires ne se sont effectivement pas sentis concernés, soit parce qu'ils adoptent une position de retrait par rapport à la sociabilité de voisinage<sup>284</sup>, soit parce qu'ils restent méfiants par rapport aux activités organisées par des membres l'association des locataires, ayant été la cible ou s'étant sentis potentiellement ciblés par leurs actions répressives<sup>285</sup>. Pour autant, ceux qui y ont participé soulignent le caractère convivial de l'évènement. Cette fête aurait permis, selon les termes de monsieur Nadhi, de « rapprocher les gens entre eux, les communautés entre elles ». Monsieur Soupault en offre également une description positive : « Tout le monde avait le sourire, dès que quelqu'un passait, tout le monde proposait un petit verre donc ça a un peu fait descendre cette petite tension qu'il y avait ». Cette initiative aurait eu pour effet d'atténuer les tensions et appréhensions des habitants qui ont été victimes des reproches de l'association ou tout au moins, en subissaient l'atmosphère délétère qu'elles produisaient. Elle semble, par ailleurs, avoir contribué à provoquer des rencontres au-delà des cercles d'interconnaissances déjà construits, comme nous l'explique madame Adler : « Il y a une nouvelle famille, et bien le monsieur est blanc, c'est une famille blanche et le monsieur a parlé anglais avec une famille indienne parce qu'on a des Indiens, des Africains, des Maghrébins, vous voyez, il y a quand même une mixité sociale qui est là ». Au moins le temps d'une soirée, les habitants peuvent s'appropriier les espaces intermédiaires de l'immeuble en dérogeant au règlement intérieur et de tisser une sociabilité de voisinage en dehors des cercles définis par l'entre-soi. Ceci étant dit, le cadre dans lequel se réalise cette

---

<sup>284</sup> Parmi les locataires que nous avons rencontrés, figurent aussi bien des « anciens » que des « nouveaux » locataires qui ont en commun, au-delà de leur appartenance sociale aux classes moyennes, d'avoir un rapport négatif à leur situation résidentielle en raison de la composition sociale considérée comme trop hétérogène du site (monsieur Delanné, monsieur Cotteret, monsieur Vabre)

<sup>285</sup> Parmi les locataires que nous avons rencontrés, les locataires qui sont donc restés en retrait pour observer, de loin, le déroulement de cette fête sont, en effet, majoritairement des locataires de « minorités visibles » (madame Fati, madame Hillaire, madame Sadi, monsieur Sonoda).

activité collective de voisinage reste contrôlé par les membres de l'association et donne l'illusion d'une acceptation à l'égard des populations infériorisées, alors même qu'elles ne restent tolérées que dans la mesure où elles respectent l'ordre social qu'ils ont établi.

Dans le site Inkerman, plusieurs fêtes des voisins ont eu lieu durant les premières années suivant la livraison de l'immeuble, lorsque son peuplement était plus homogène. Ces événements étaient organisés par madame Monnier et d'autres locataires du bâtiment A qui ont déménagé depuis, dans le jardin contemplatif. C'était d'ailleurs une des rares occasions pendant lesquelles était tolérée la présence de personnes dans ce jardin. De temps en temps, des mères avec leur nouveau né ou des personnes âgées se sont risquées à une courte promenade, mais le rappel au règlement ne se faisait pas attendre qu'il soit effectué par la gardienne, remplacée depuis 2007 par un gardien, ou par le regard hostile des autres locataires. D'après madame Monnier, les premières fêtes se sont déroulées dans un entre-soi, par réseaux d'interconnaissance existants dans l'immeuble, et n'a donc pas laissé de place à la diversité. C'est d'ailleurs, selon cette locataire, ce qui a fait le succès de ces soirées : *« ça s'est bien passé, euh...ça s'est bien passé parce que c'était la première fois. Les gens n'avaient pas osé envoyer trop n'importe qui donc il faut le dire, c'était très peu mixte »* madame Monnier. Madame Ribochon nous le confirme. N'ayant pas été invitée à la première soirée, elle y a assisté de loin. Elle a été conviée l'année suivante mais n'est pas parvenue à trouver sa place dans cette soirée, largement investie par des ménages actifs de classes moyennes avec des jeunes enfants, et s'est sentie mise à l'écart par ses voisins :

*« Il y a eu un dîner de voisins dans le jardin dans les premières années qu'ils en ont fait. Il y avait eu un voisinage mais pas sympathique. Ils ont fait bande à part, ils nous ont laissé dans le coin avec la dame du dessus là [madame Desage], ils nous ont mis de côté, moi, je trouve que ça ne se fait pas. Voilà. Moi, j'avais fait plein de choses parce que chacun faisait des choses pour faire le piquenique, j'avais fait une quiche, du taboulé, des tartes... Donc l'année d'après, ils en ont refait un, mais ils n'ont pas invité les trois quart des gens »* madame Ribochon.

L'année suivante, le cercle des invités à la fête des voisins s'est à nouveau réduit pour assurer un entre-soi. Cependant, l'appropriation d'un espace intermédiaire par une minorité, le transformant ainsi en espace privé, a suscité la désapprobation des locataires exclus qui ont exigé une application égalitaire du règlement pour tous. Par conséquent, les conditions d'organisation de la fête des voisins ont été clairement définies : elle doit être approuvée par le bailleur et ouverte, par voie d'affichage, à tous les locataires. Il n'y eu qu'une autre fête de ce type depuis, durant laquelle le jardin a été investi par de nombreux locataires et leurs enfants. C'est alors que des tensions ont émergé autour de l'éducation des enfants. Des



enfants ont profité de l'occasion pour jouer dans le jardin et cet usage aurait été particulièrement mal accepté des *déclassés*, à l'initiative de ces fêtes. Ce soir là, madame Monnier s'est dit « *que ce n'était pas refaisable* ». Dans un contexte d'hétérogénéisation (relative) de la composition sociale de l'immeuble, elle ne souhaite plus assumer l'organisation de tels évènements de peur de devoir « *faire l'éducation des autres* », les « autres » renvoyant aux voisins de minorités visibles infériorisés :

*« La mixité sociale, elle est bonne s'il y a une éducation par la mixité. Là ici, les gens ne comprennent pas que ce petit jardin, il n'a de qualités que si on n'y va pas, c'est-à-dire qu'il est joli pour l'œil, moi, je vais sur le balcon au soleil. Bon. On a fait une soirée de locataires, en une demi-heure, tous les enfants montent dans les arbres, cassent les trucs de lumière, et on se dit, qu'est-ce que l'on vient de faire ? Pourquoi on a ouvert notre jardin ? »* madame Monnier.

L'usage de ce jardin n'est accepté par ces *déclassés* que lorsqu'il est sous leur contrôle, ce qui crée des tensions dès lors que des usages ne correspondent pas à leurs normes sociales. Ils tentent alors d'imposer plus ou moins consciemment à tous leurs normes et leurs valeurs dans l'espace résidentiel, mais reçoivent en retour une résistance, un refus de se plier à ces normes. Depuis, le jardin contemplatif n'accueille plus de fêtes des voisins. Cependant, le projet de nouveaux locataires *cosmopolitains*, qui étaient absents lors de ces évènements et se disent très enthousiastes à l'idée de rencontrer tout le voisinage, suscitera de nouvelles tensions autour de l'usage du jardin, qui symbolise un enjeu de domination sociale. Il sera certainement confronté à l'hostilité des *déclassés* qui imposent une absence d'appropriation de ce jardin dès lors qu'ils ne peuvent plus l'investir pour se retrouver dans un entre-soi, et inscrivent leur sociabilité de voisinage uniquement dans la sphère privée du logement qui assure parfaitement le rôle de filtre.

Les activités collectives de voisinage peuvent donc représenter à la fois des lieux de rencontres et d'échanges qui sortent des cercles d'interconnaissance et de réaffirmation de la sociabilité sélective et de l'entre-soi. Dans ces contextes qui donnent l'apparence d'être ouverts à tous et plus neutres, l'exercice de rapports de domination s'opère sous des formes souvent plus insidieuses, et se manifeste par des regards, des gestes ou des paroles réprobateurs, confrontés parfois à des formes de résistance.

---

**Encadré 5 : La journée européenne des voisins à Shadwell :  
Réaffirmation de l'entre-soi des classes populaires « *bangladeshies* »  
par une action de mixité sociale**

A Shadwell, une fête du voisinage a été organisée pour la première fois en mai 2008, non pas à l'initiative de résidents de Tarling Estate et Tarling Heights, mais à celle du bailleur social dans le cadre de l'European Neighbours' Day. L'objectif de cette fête des voisins est, d'après la chargée de participation du bailleur social, « *de faire rencontrer les différents groupes sociaux de l'immeuble entre eux* » et d'inciter « *les locataires bangladeshies à sortir de leur isolement* » de la résidence et plus largement, celles des autres sites sociaux du quartier. Elle a donc eu pour mission de préparer des activités variées pour les enfants pour attirer, autant que possible, les parents à cet événement. Elle devait également prévenir les résidents, par voie d'affichage et les présidents des associations de résidents, en l'occurrence, monsieur Piah pour Tarling Estate. Dès le début des préparatifs de cette fête, la chargée de participation ne nous cache pas son scepticisme vis-à-vis de sa portée en termes de mixité sociale. En se référant à son expérience professionnelle dans le quartier, elle nous explique que seules les mères « *bangladeshies* » se rendent à ce type d'activités, les résidents non « *bangladeshis* » de classes populaires ou moyennes montrent, de manière générale, un certain désintérêt pour les activités collectives, exception faite des réunions de participation organisées trois fois par an par le bailleur social. Ils auraient ainsi un rapport très utilitariste du collectif. Son expérience permettait certainement d'envisager l'absence réelle de ces populations le jour de la fête. Toutefois, on peut aussi penser que ce présupposé n'est pas, sans effet, sur la mobilisation de ces « autres » résidents puisque, partant de cette idée, elle n'entreprend aucune stratégie pour inciter ces résidents de « récalcitrants » à participer à cette fête.

**Photographie 30 : Fête des voisins de Shadwell.  
Atelier de confection de chapeaux en papier  
pour les enfants**



On note sur cette photo un clivage entre les populations « *bangladeshies* » qui participent à cette fête et aux animations proposées, et les organisateurs qui sont tous blancs, les seuls d'ailleurs présents ce jour là.

Effectivement, les propriétés sociales des participants à cette première fête des voisins donnent raison à la chargée de participation du bailleur, la majorité sont des mères de familles « *bangladeshies* », accompagnées de leur(s) enfant(s), venues parfois en groupe. Ainsi, cette fête n'a pas rempli son objectif de mixité sociale, le fait qu'elle soit organisée par le bailleur social n'y est sûrement pas étranger. L'absence des uns a conforté l'entre-soi des classes populaires « *bangladeshies* » par le double processus de ségrégation et d'agrégation.

---



## 2.2 La question des enfants : socialisation, scolarisation et rapports à l'altérité

### 2.2.1 Les effets supposés de l'environnement urbain sur la socialisation

La question de la place de l'enfant dans le quartier et de l'effet supposé de l'environnement urbain sur sa socialisation constitue une préoccupation majeure des parents rencontrés dans les beaux quartiers et les quartiers populaires parisiens. En fonction de leur interprétation du marquage social du quartier, les parents construisent une représentation plus ou moins négative ou positive de l'influence supposée de l'environnement urbain sur la socialisation de leur(s) enfant(s). Cette représentation constitue un des critères centraux sur lesquels ils s'appuient, avec le type d'offre scolaire locale et la composition sociale supposée du public de ces écoles, pour effectuer les choix en matière de scolarisation.

#### Les quartiers populaires, un environnement urbain « nuisible »

À la Goutte d'Or, la perception du quartier populaire comme un espace potentiellement nuisible pour la socialisation des enfants est partagée par tous les parents rencontrés, les *cosmopolitains* au même titre que les *déclassés*. Leurs stratégies éducatives en matière de pratiques urbaines se caractérisent par une réduction de l'inscription territoriale de leur(s) enfant(s) au quartier. Elles s'inscrivent, chez les *déclassés*, dans une logique de fermeture au quartier. Ils expriment une volonté très forte de limiter l'inscription de leur(s) enfant(s) à un passage furtif dans les rues d'un quartier qu'ils rejettent. Pour eux, il ne fait aucun doute, l'atmosphère du quartier exerce des effets négatifs sur la socialisation des enfants et ils justifient, à partir de cet argument, leur stratégie de fermeture. Pour monsieur Abdelkassem, conseiller principal d'éducation dans un établissement public parisien, le meilleur moyen de protéger ses enfants est de déménager :

*« Ça nous inquiète, c'est dérangeant pour eux. On ne veut pas qu'ils voient ce spectacle. Ils ont 5 ans, 3 ans et puis, il y a le petit bébé qui a un an. On ne veut pas qu'ils grandissent dans ce quartier, non, on va aller ailleurs franchement. Ce qui ne nous rassure pas c'est ça, l'influence, euh... On ne veut pas qu'ils s'implantent dans le quartier »,* monsieur Abdelkassem.

Les pratiques des rues du quartier se réduisent à une fonction minimale, elles ne sont qu'un lieu de passage et les pratiques sociales s'effectuent également dans des lieux fermés. La majorité d'entre eux n'envisagent pas de partir du quartier, même si la volonté de le quitter n'est pas moins présente. L'exemple des deux adolescentes de Monsieur Paggini est de ce point de vue tout à fait éloquent. Celles-ci ont maintenu toute leur vie sociale dans leur ancien

quartier, le 15<sup>e</sup> arrondissement, et les parents voient avec bienveillance le maintien de la sociabilité des deux adolescentes dans ce quartier et surtout, hors de la Goutte d'Or. Depuis que la famille recomposée y habite, elles peuvent encore inviter des amies proches à dormir, mais ces invitations sont très rares et impliquent de rester à l'intérieur de l'appartement. Leur vie sociale s'inscrit quasi exclusivement dans un espace urbain et un milieu social beaucoup plus aisés. D'après monsieur Paggini, « *c'est un autre monde, un autre ghetto* », mais à l'inverse du ghetto que constituerait la Goutte d'Or, ce « *ghetto* » là n'est pas considéré comme néfaste pour la reproduction sociale de ses enfants, bien au contraire.

Les classes moyennes *cosmopolitaines* limitent également l'inscription de leur(s) enfant(s) dans le quartier, et notamment dans les rues autour du logement, par peur de l'effet nocif de la présence des groupes d'hommes noirs et des activités qu'ils pratiquent sur leur(s) enfant(s). Madame et monsieur Rochelle, tous deux psychologues, pensaient, avant l'agression d'une jeune femme dans le hall de leur immeuble, que la sécurité de leurs adolescentes n'était pas en danger. Elles ne fréquentent les rues du quartier que pour se rendre à la station de métro située à quelques mètres de l'immeuble. Depuis, ils se disent plus attentifs à leurs allers et venues, et s'interrogent des effets de la vue quotidienne de ces trafics illicites. Toutefois, ils accordent une place centrale au cadre familial comme principale instance de socialisation et émettent l'hypothèse qu'elles seraient protégées par l'écart entre leur mode de vie et celui de ces groupes d'homme auxquels elles ne peuvent s'identifier : elle ne subiraient donc pas cette mauvaise influence.

La question de l'influence néfaste de l'atmosphère du quartier sur la socialisation de leur(s) enfant(s) est aussi soulevée dans le discours des classes populaires *cosmopolitaines*, mais elles la perçoivent comme une menace plus pesante, leur proximité sociale avec les populations du quartier étant plus forte. Le souci de couper leur(s) enfant(s) du quartier et de son influence est, de ce fait, plus marqué dans leur discours. Monsieur Awadi et madame Traoré interdisent à leurs enfants de fréquenter les rues du quartier « *à cause de la drogue et des gens dehors* » (monsieur Awadi). Madame Traoré, qui travaille dans le quartier, surveille de près les allées et venues de ses enfants : « *Ils vont à l'école et ils restent à la maison. Je ne veux pas qu'ils traînent dans les rues, non, non ! Surtout là, c'est pas bien pour eux* ». Lorsqu'elle rentre tard, elle en confie la garde à sa voisine du premier étage dont les principes éducatifs lui semblent proches de ceux qu'elle applique. Ces ménages nourrissent de grandes ambitions quant à la réussite scolaire de leur(s) enfant(s), qu'ils considèrent comme l'unique

moyen de connaître une ascension sociale. Dans cette perspective, ils adoptent, comme les *déclassés*, une stratégie de fermeture par rapport au quartier. Ils opèrent une sélection des fréquentations par une circonscription des espaces de rencontre à des lieux fermés et surveillés par une personne en qui ils ont confiance. Madame Saïd déclare ainsi : « *Mes enfants, vous ne les verrez pas dans la rue, ils vont de l'école à la maison. S'ils sortent entre eux ou avec moi, mais j'aime pas trop les copains, j'aime pas trop les voir sortir dans la rue pour ne rien faire. Et particulièrement ici* ». Ses enfants n'ont pu fréquenter leurs amis que dans l'espace protégé (et surveillé par l'omniprésence de madame Saïd) du domicile familial. Cette double stratégie (réduction des rues du quartier à des espaces de passage et contrôle strict des fréquentations) constitue, d'après elle, un des facteurs explicatifs de la réussite scolaire de ses enfants<sup>286</sup>.

En définitive, quel que soit le rapport des parents au quartier, que sa symbolique populaire et multiculturelle soit perçue positivement ou négativement, l'éventuelle influence de cet espace sur la socialisation des enfants représente une question centrale pour les parents qui est (ou devient pour les *cosmopolitains*) un espace potentiellement nuisible dont il s'agit, par la constitution d'une frontière entre l'espace public et l'espace privé, et des pratiques urbaines limitées, d'éloigner les enfants.

### **Une influence jugée positive du quartier bourgeois**

*Décalés* ou *embourgeoisés*, tous les locataires rencontrés dans les immeubles du 8<sup>e</sup> arrondissement sont convaincus de l'effet positif de cet environnement urbain sur la trajectoire sociale des enfants. Habiter un quartier bourgeois constituerait un élément bénéfique pour l'éducation de leur(s) enfant(s) dans la mesure où il leur permettrait d'éloigner les risques de « mauvaises fréquentations » et l'insécurité. Ainsi, monsieur Vabre explique que même si le quartier est « *froid* » et « *tape à l'œil* », il offre un environnement sécurisant pour élever ces deux filles, contrairement aux quartiers d'habitat social, dont il a intégré l'image péjorative véhiculée dans de nombreux discours politiques et médiatiques, les associant à la délinquance juvénile et au désordre social : « *Il y a des quartiers qui font un peu peur, quand il y a des barres et des tours... Surtout quand on a des enfants* ». Pour les parents des classes populaires, qui sont toutes migrantes, vivre dans ce quartier faciliterait, du reste, la

---

<sup>286</sup> Son fils aîné a intégré une école d'ingénieur et travaille aujourd'hui dans une grande entreprise, sa fille poursuit ses études de préparatrice en pharmacie. Le benjamin de la fratrie poursuit ses études secondaires, il est en première scientifique avec un an d'avance.

réussite scolaire par l'adoption des modes de pensée et d'agir des enfants du quartier, étiquetés comme « blancs » et issus de milieux favorisés, comme le souligne monsieur Kineswaran : « *C'est pas comme à Barbès, là, il y a des gens qui sont pas bien, c'est pas bien pour les enfants. Il y a les Africains, les Arabes, ce n'est pas bien pour les enfants (...) C'est mieux ici pour les enfants, pour leur intégration, c'est des français ici, ils apprennent la culture française* ». La référence aux quartiers populaires et aux effets nocifs supposés sur la socialisation des enfants est systématiquement évoquée par ces populations qui ont habité ou tout au moins, fréquentent régulièrement ces quartiers. Ils mettent alors en opposition l'influence de ces quartiers décrits à travers un discours négatif, mobilisant de nombreux préjugés répandus dans l'imaginaire collectif, à celle supposée bénéfique des beaux quartiers. Si ce positionnement entre en cohérence avec l'image négative qu'en ont les *embourgeoisés*, il paraît plus paradoxal avec l'image positive des quartiers populaires décrite par les *décalés*. Il semble ainsi que, dans leurs représentations, le territoire agirait différemment sur les adultes et les enfants, lesquels subiraient plus fortement cette influence, ceci notamment à travers l'école et les relations sociales qui s'y tissent. On peut supposer que ce paradoxe s'explique par une intériorisation de l'extériorité (Bourdieu, 1980). Ils ont intégré le préjugé selon lequel les enfants des minorités visibles ne réussiraient pas à l'école et constitueraient des mauvaises fréquentations, s'appropriant ainsi, sans résistance, une stigmatisation dont ils font eux-mêmes l'objet. C'est ce que révèle le discours de madame Benassim :

*« Je veux une éducation qu'elle soit bien pour eux. C'est pas bien pour eux là-bas à Barbès, j'ai peur pour eux. Les enfants là-bas, ils ont plus... Ils ne sont pas comme les miens parce qu'ils sont... Moi, je veux pas mes enfants qu'ils soient comme ça. Je veux qu'ils fassent des études et je veux pas qu'ils traînent dehors et à Barbès, c'est ça que font les jeunes. La fréquentation et tout après... Ils vont faire pareil. Il y a de la drogue et ils crient, vous avez pas vu ? La population, elle est mélangée et il y a beaucoup des étrangers, il y a des arabes et des noirs beaucoup, mais ils font des enfants mais, l'éducation, c'est nul. L'entourage est pas bien, il fait peur. Je veux pas que mes enfants traînent là-bas »* madame Benassim.

L'environnement social du quartier reste donc profondément lié, dans les discours, à celui de l'école. C'est la raison pour laquelle ces parents considèrent qu'habiter dans le 8<sup>e</sup> arrondissement offre à leur(s) enfant(s) l'opportunité d'accéder à de « bonnes écoles » dans lesquelles les enfants auront davantage de chance de réussir leur scolarité. Les locataires qui n'ont pas d'enfants partagent cette conviction. Monsieur Matip en est persuadé, le côtoiement quotidien avec les catégories supérieures qui investissent quotidiennement le quartier ne peut qu'ouvrir le champ des possibles des enfants issus de milieu populaire et des minorités visibles :

*« Je vois il y a une famille sans que ce soit péjoratif, arabe en bas. Les gamins, ils auront une conception de la vie différente de celle de leurs amis qui habitent peut-être en banlieue dans*

*des zones sensibles, c'est-à-dire, ce quartier va les tirer vers le haut. C'est plein de bureaux autour, on rencontre une certaine catégorie de population et ça donne envie voilà de monter dans l'échelle sociale »* monsieur Matip.

Habiter un quartier bourgeois exercerait donc un effet potentiellement positif sur la socialisation des enfants par la simple présence des classes supérieures « françaises », associées aux populations « blanches ». On constate alors que la symbolique sociale du quartier, dépréciée ou appréciée pour son caractère « bourgeois » et « blanc » pour les minorités visibles, devient positive dès lors que la question de la socialisation des enfants et avec, la question de l'école est mise en jeu.

### **2.2.2 Rapports à la diversité et choix scolaires**

Conscients du rôle du diplôme dans l'insertion professionnelle et la mobilité sociale, de nombreux parents accordent une place centrale à la question du choix<sup>287</sup> de l'établissement scolaire. Il s'agit, dans le cadre de cette recherche, de comprendre dans quelle mesure le rapport à la diversité influence ou non les choix scolaires des parents rencontrés en fonction du contexte urbain, de leur perception de son effet sur la socialisation des enfants, de leurs caractéristiques sociales et à un degré moindre, leur rapport au logement et au quartier. Comme l'ont déjà mis en lumière les travaux d'Agnès Van Zanten (2009), le rapport à la diversité représente un critère essentiel du choix scolaire. Si les parents des classes moyennes et supérieures sont ceux qui déploient les stratégies les plus élaborées pour réaliser des choix scolaires, l'aspiration au choix est aussi partagée par les classes populaires. Selon une enquête d'opinion BVA-PEEP (2007)<sup>288</sup>, elles seraient même les plus attachées à ce libre choix (Van Zanten, 2009, p. 10), mais sont aussi celles pour lesquelles il est le plus difficile de réaliser ce choix en raison de leur moindre capacité à se mobiliser, et à réunir les conditions nécessaires pour le mettre en œuvre dans une stratégie « efficace » (Van Zanten, 2009, p. 10). Le choix scolaire diffère selon les caractéristiques sociales des individus et des effets contextuels, et plus particulièrement, de la composition sociale des espaces résidentiels et de la qualité de l'offre scolaire disponible localement. Dans le cadre de notre étude, le choix est fortement

---

<sup>287</sup> Nous utilisons la notion de choix au sens où elle est définie par Agnès Van Zanten dans l'introduction de son ouvrage *Choisir son école, stratégies familiales et médiations locales*, 2009, p. 1-4.

<sup>288</sup> BVA-PEEP, 25<sup>e</sup> édition de « l'Observatoire des parents d'élèves ». Cette enquête d'opinion repose sur une interrogation par téléphone d'un échantillon représentatif de 694 parents ayant des enfants scolarisés dans l'enseignement public, du 10 au 14 septembre 2007. Il leur était demandé de répondre à la proposition suivante : « Les parents doivent la possibilité d'inscrire leur enfant dans le collège public de leur choix en fonction des places disponibles », 83% des parents sans diplôme répondent positivement (pour 72% de l'ensemble des parents interrogés). Cf. Van Zanten, 2009, p. 10.



limité par le caractère particulièrement contraint de la situation résidentielle de ces parents, ces derniers n'ayant eu qu'une marge de manœuvre extrêmement réduite, voire inexistante, dans le choix de leur lieu de résidence. Et c'est d'ailleurs parce que le champ des possibles est restreint par le lieu de résidence, que les « « stratégies » doivent être élaborées et engager une connaissance fine des processus à l'œuvre et des possibilités offertes. Dans tous les cas, ces pratiques engagent des façons socialement différenciées de se rapporter aux autres » (Oberti, 2007, p. 199). Cette analyse des choix scolaires des parents rencontrés dans le quartier des « Champs » et la Goutte d'Or propose de saisir les logiques qui les orientent en lien avec la question de la composition sociale de l'offre scolaire locale, de la nature de cette offre, et de leur rapport à la diversité sociale et raciale.

### **Le choix de l'école publique du secteur**

Dans les deux quartiers parisiens, la mobilité résidentielle s'est accompagnée, pour une partie des familles rencontrées, d'un changement d'école au profit des établissements publics locaux. Le caractère pratique que représente le rapprochement spatial entre le domicile et l'école constitue un premier élément explicatif de ce choix scolaire. C'est d'ailleurs, pour de nombreuses classes populaires, l'unique motif qui a motivé ce changement d'école. Dans les discours de ces parents, aucune stratégie visant à inscrire leur(s) enfant(s) dans de « bonnes » écoles ni même une conscience qu'il existe de fortes inégalités dans l'offre scolaire n'ont pu être décelées. Le choix de l'établissement public local semble s'être imposé comme une évidence, sans qu'il ne soit précédé d'une considération sur la réputation de l'établissement et d'une réflexion sur l'effet potentiel de la scolarisation dans cet établissement sur la trajectoire scolaire (et sociale) de leur(s) enfant(s). Cette attitude de détachement vis-à-vis de la réputation et de la composition sociale du public de l'école a été observée aussi bien dans les quartiers populaires que dans les beaux quartiers. Ces parents possèdent des traits similaires à ceux associés, selon la typologie dressée par Marco Oberti (2007) à la « logique de retrait ». C'est en effet, « la frange la plus précaire des classes populaires et qui se caractérise par une forte distance au monde scolaire ». Dans notre étude, ce choix scolaire, motivé par des raisons pratiques, est effectué par des locataires appartenant aux franges inférieures des classes populaires, tous de nationalités étrangères<sup>289</sup>, faiblement dotés en capital scolaire. Ces locataires ont, en effet, suivi un parcours scolaire court à

---

<sup>289</sup> Les pays d'origine de ces parents sont variés (Algérie, Guinée, Sénégal, Mali, etc.) avec une prédominance des pays d'Afrique subsaharienne.

l'étranger et ont donc une vision imprécise et partielle du système scolaire français. La majorité des familles migrantes des sites la Villaudrie et Sérigné, qu'elles soient parmi les *décalés* ou les *embourgeoisés*, adopte cette attitude face au choix de l'école. Ces parents soulignent l'aspect pratique du changement d'établissement scolaire pour celui du secteur, qui leur permet d'accompagner leur(s) enfant(s) à pied, seuls ou à plusieurs. Ainsi, cette école publique accueille, depuis la livraison de ce site, une part plus importante de ces enfants. Cette vague d'arrivée également génère des départs d'enfants issus des classes moyennes et supérieures pour des écoles privées par peur d'une baisse du niveau<sup>290</sup>.

À la Goutte d'Or, la mobilité résidentielle n'a pas toujours impliqué un changement d'école, la majorité de ces familles habitent déjà le quartier. Les enfants poursuivent donc leur scolarité dans les écoles publiques, soit dans le collège inscrit en ZEP, soit dans l'école élémentaire pour les plus jeunes, tous deux situés à quelques dizaines de mètres des deux sites. D'autres ont choisi de changer d'établissement scolaire pour les inscrire dans ces deux écoles du quartier. C'est le cas de madame Ndour, habitante sénégalaise à Brodet. Inscrire ses enfants à l'école élémentaire, située dans la même rue, lui a paru tout à fait logique. Elle valorise ce choix par la proximité spatiale de l'école avec le domicile familial et envisage de les inscrire, ensuite, dans le collège public du quartier. Ces deux établissements publics souffrent pourtant d'une mauvaise réputation, principalement liée à la surreprésentation d'enfants issus de classes populaires et des minorités visibles parmi les élèves, redoublée, pour le collège, par son introduction en ZEP, qui légitime aux yeux des autres parents les logiques d'évitement. Cependant, on n'observe pas comme Marco Oberti (2007) un rapport désabusé et désintéressé de ces classes populaires migrantes à l'école qui serait lié à leur situation de grande précarité et de domination. Au contraire, elles fondent de nombreux espoirs sur l'institution scolaire publique et espèrent que l'obtention d'un diplôme, après un parcours scolaire dans le secteur public dans le quartier, permettra à leur(s) enfant(s) d'effectuer une ascension sociale et d'exercer un métier qui les offrira un certain confort matériel et un épanouissement personnel.

Dans le 8<sup>e</sup> arrondissement, la recherche d'une proximité spatiale entre le domicile familial et l'établissement scolaire constitue aussi pour un deuxième sous-groupe de parents qui choisissent d'inscrire leur(s) enfant(s) dans l'école publique locale un premier argument.

---

<sup>290</sup> Madame Lefort a choisi de pratiquer l'« évitement » par le choix d'un établissement privé lorsque plusieurs enfants « noirs » de son voisinage, avec lequel il lui est si difficile de cohabiter, ont intégré cette école publique.

Néanmoins, il serait très réducteur d'appréhender les ressorts de leur choix uniquement à partir de cet angle dans la mesure où il relève bien d'une stratégie visant à offrir à leur(s) enfant(s) un cadre scolaire de qualité, propice à l'épanouissement et à la réalisation d'un bon parcours scolaire, sans pour autant viser l'excellence. Cette stratégie est exclusivement adoptée par les parents de classes populaires qui ont suivi un cursus scolaire plus long que le premier sous-groupe (comme c'est le cas par exemple de madame Daoudi qui a obtenu son baccalauréat au Maroc), et par des parents de classes moyennes. L'école publique dans les beaux quartiers représente, selon eux, un vecteur d'ascension sociale en soi, par la composition sociale générale de son public, et pour la meilleure qualité de son offre scolaire. Cette double conviction en un « effet public » et un « effet établissement », tous jugés positifs pour la réussite scolaire et l'épanouissement de leur(s) enfant(s) est à la base de la décision de changer d'école pour les inscrire dans les établissements du 8<sup>e</sup> arrondissement. Ainsi, madame Daoudi estime que son fils scolarisé, avant leur déménagement, dans un collège public du 19<sup>e</sup> arrondissement, a plus de chance de réussir sa scolarité et d'entreprendre des études universitaires longues en suivant son cursus scolaire dans un collège public du 8<sup>e</sup> arrondissement qui bénéficie d'une bonne réputation :

*« C'est très bien de fréquenter les écoles du coin ! C'est beaucoup mieux que dans le 19<sup>e</sup>. Ici, c'est pas pareil que là-bas, là-bas, il y a trop de mélanges (...) Il a plus de chances de faire quelque chose de sa vie. Lui il veut faire paléontologue ou astronaute mais il a la phobie de l'avion alors... D'être ici, c'est mieux ici pour lui, rien qu'avec les fréquentations, les comportements des enfants à l'école parce que je vois, ils ne sont pas débordés ici comme au collège où il était avant, les enfants sont plus polis, plus tranquilles »* madame Daoudi.

Pour monsieur Vabre, enseignant en cartographie qui résidait auparavant dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, il ne fait aucun doute que le collège public du 8<sup>e</sup> arrondissement où est inscrite sa deuxième fille est meilleur que celui du 13<sup>e</sup> arrondissement qu'elle et sa sœur aînée ont fréquenté : *« Par rapport au 13<sup>e</sup>, oui il y a une différence. C'est un peu de tout, c'est l'encadrement, c'est les profs, les élèves. Elles ont plus de chances de réussir ici »* (monsieur Vabre). Ces parents misent sur la meilleure qualité supposée de l'offre scolaire et sur l'influence jugée positive d'enfants issus de milieux plus aisés, pour améliorer le niveau scolaire de leur(s) enfant(s). Cette double conviction fait écho avec les présupposés de cette stratégie de mixité résidentielle. Notons que la vision de ces parents comprend un préjugé selon lequel les enfants issus de milieux plus favorisés, seraient « mieux éduqués » que les autres et moins enclins à commettre des actes de délinquance, leur fréquentation n'aurait donc que des effets positifs sur l'éducation de leurs enfants.

### L'évitement comme stratégie de « contrôle » de la diversité

Des stratégies visant l'évitement scolaire sont déployées par les parents rencontrés lorsque ceux-ci considèrent que les aspirations à l'ascension sociale, ou tout au moins à la reproduction sociale, sont compromises par une scolarisation dans une école publique jugée « mauvaise », « mal fréquentée ». Si parmi nos enquêtés, les parents des classes moyennes, résidant dans le 8<sup>e</sup> arrondissement, choisissent de profiter de la sectorisation scolaire pour accéder à ce qu'ils considèrent être de « bonnes » écoles publiques, il en est tout autre pour ceux qui ont obtenu un logement aidé à la Goutte d'Or. Les classes moyennes de la Goutte d'Or, *cosmopolitaines* et *déclassées*, partagent avec celles du 8<sup>e</sup> arrondissement cette croyance en l'« effet public » mais, dans ce contexte, elles le considèrent nocif pour l'épanouissement et la réussite scolaire de leurs enfants. Il le serait d'ailleurs à tel point qu'il annihilerait tout « effet établissement ». Les professionnels de l'éducation ne parviendraient pas à compenser les effets négatifs du regroupement d'élèves « faibles »<sup>291</sup>. Cette focalisation sur l'« effet public », au détriment de l'« effet établissement », a déjà été mise en lumière par les travaux scientifiques dans le contexte francilien (Oberti, 2007 ; Van Zanten, 2009) et dans le contexte londonien (Butler et Robson, 2003 ; Butler, Hamnett et Ramsden, 2007). Elle oriente fortement les représentations des parents pour évaluer du niveau d'un établissement scolaire et donc, opérer le choix scolaire, ce qui implique des biais de jugement :

« Ce sont les caractéristiques sociales et ethniques du public de l'établissement qui sont massivement utilisées par les parents comme « signaux » de la qualité d'un service dont la satisfaction qu'ils sont susceptibles d'en retirer ne peut, comme pour d'autres services personnalisés de même type, ni être estimée à l'avance, ni même rigoureusement évaluée *a posteriori* » (Van Zanten, 2009, p. 78).

C'est pourtant exclusivement à partir des critères sociaux et « raciaux » assignés aux élèves que la majorité des parents des classes moyennes de la Goutte d'Or ont construit un jugement négatif sur la qualité de l'école élémentaire et du collège publics du quartier et ont, en conséquence, choisi de ne pas y inscrire leurs enfants. Leur rapport à l'école se rapproche de la « logique de protection (et d'intégration) » développée par Marco Oberti (2007) en ce sens que les choix scolaires des parents de classes moyennes ne sont pas motivés par une recherche de l'excellence dans une « logique de performance (et de fermeture) », mais se centrent principalement sur celle d'un cadre vie stable, agréable et sécurisant, favorable au

---

<sup>291</sup> Remarquons que la désignation des élèves « faibles » par ces parents a un caractère subjectif, elle renvoie à un jugement qui se fonde sur l'origine sociale et culturelle supposée des élèves.

développement de l'épanouissement et de l'équilibre de l'enfant. Dans cette logique, l'évitement n'a pas pour visée de placer leurs enfants dans un environnement scolaire socialement et racialement homogène, mais plutôt de rechercher un environnement « équilibré », capable de garantir une scolarité suffisamment performante à leur(s) enfant(s) pour leur permettre de réussir leur scolarité. Les deux écoles publiques du quartier n'offrent pas, selon eux, cet équilibre, étant majoritairement fréquentées par des enfants issus de milieux très populaires et des minorités visibles :

*« Par exemple, le collègue d'à côté, elle (sa fille) n'y va pas hein. Bah non, il faut dire là que ce n'est pas de la mixité. C'est complètement ségrégué, c'est 80%, 90% des gamins de familles africaines et nord-africaines qui sont en difficultés scolaires. En plus on a des bonnes sources parce que c'est quelqu'un qui était Principale, bon la copine d'un copain mais bon, ça... qui était Principale, et le niveau scolaire est très bas. Et puis d'un point de vue diversité, moi, voir ma fille là, non »* madame Rochelle.

Ces parents, dont le profil se singularise par la surreprésentation des professions intellectuelles et artistiques, se disent profondément attachés aux valeurs républicaines telles que la laïcité, l'égalité, la fraternité. De ce fait, le refus de la diversité n'est moralement pas acceptable, ou en tout cas, pas avouable<sup>292</sup>. Ils mobilisent alors trois types d'arguments interconnectés pour expliquer leur perception négative de la composition sociale et raciale des établissements scolaires publics locaux, et donc légitimer leur stratégie d'évitement. Les deux premiers arguments renvoient directement aux dimensions sociales et raciales de ces élèves, ceux-ci auraient inévitablement (1) un niveau scolaire plus faible (et notamment, une maîtrise plus limitée du français), et (2) adopteraient des comportements jugés mal polis, turbulents, voire dangereux, considérant ainsi « le » modèle d'éducation de ces familles comme trop éloigné de leurs normes éducatives. (3) La moindre performance scolaire de ces établissements serait donc la conséquence de ce regroupement. Le personnel enseignant et encadrant, confronté au faible niveau de ces élèves et à leurs comportements « turbulents », ne pourrait remplir sa mission pédagogique avec autant d'aisance que dans une école « plus équilibrée ». L'idée qu'il assurerait davantage une mission de socialisation, de discipline et d'alphabétisation, plutôt que celle de transmission des savoirs et d'épanouissement par l'apprentissage, revient régulièrement dans les discours. Ces arguments légitiment la mise en

---

<sup>292</sup> Nous avons montré la difficulté avec laquelle les « déclassés » expriment leur réticence à vivre dans un quartier qu'ils considèrent être un « ghetto ». La crainte que leurs propos ne soient interprétés comme l'expression d'une pensée raciste les conduit à le dénier et à réaffirmer leur attachement aux partis de gauche. Les *cosmopolitains* sont eux aussi confrontés à cette difficulté lorsqu'il s'agit d'expliquer le choix de l'évitement, conscients que leur pratique contredit les valeurs d'ouverture à l'« autre » qu'ils prônent dans leurs discours sur l'espace local.

place de stratégie d'évitement de ces établissements pour protéger leur(s) enfant(s) des effets nocifs de ce qu'ils estiment être un « déséquilibre » à la fois social et racial.

De rares parents de la Goutte d'Or (plus exactement, deux sur dix ménages), profondément attachés à l'école républicaine pour l'avoir eux-mêmes fréquentés, ont tout de même tenté l'expérience en inscrivant la première année de leur aménagement leurs enfants dans les écoles du secteur. Les deux filles de madame et monsieur Rousselin ont fréquenté une année l'école élémentaire, et c'est également le cas de la fille de madame Paggini qui y a effectué sa petite et moyenne section. Cependant, ces expériences se sont soldées par un échec. Ces deux familles ont très vite retiré leurs enfants pour les inscrire dans une école élémentaire privée du quartier, en mobilisant ces principaux trois arguments pour expliquer ce choix. Ils expriment un véritable malaise à évoquer cette pratique d'évitement, étant en complète contradiction avec les principes moraux qu'ils valorisent par ailleurs. Cette contradiction est très nette dans le discours de madame Rousselin :

*« L'école doit être publique, elle doit être accessible à tout le monde, il ne doit pas y avoir de différences d'enseignement dans le privé et dans le public. Pour moi, ça c'est vraiment primordial mais voilà, dans des quartiers comme ça qui sont des zones euh, là, c'est plus de l'enseignement, c'est ... C'est de l'alphabétisation »* madame Rousselin.

Ces parents, écartelés entre leurs convictions et les pratiques, se sentent d'autant plus confortés dans ce choix qu'ils ont connaissance d'une généralisation des pratiques « évitantes » dans leur voisinage, et parmi les professionnels de l'éducation nationale. Un réseau d'information très dense s'est constitué dans le voisinage autour de cette question. Les parents discutent régulièrement de cette question, ils partagent des conseils et échangent des « tuyaux » entre eux. Par exemple, madame Saïd, dont les deux aînés ont effectué un parcours scolaire brillant, conseille régulièrement ses voisins. Cette assistante maternelle algérienne appartient certes, aux classes populaires migrantes, mais son rapport plus proche au monde scolaire (elle était professeure de mathématiques en Algérie) a sans nul doute contribué à orienter ses choix scolaires. Dans une logique de protection, elle a d'ailleurs préféré inscrire son dernier fils dans des écoles catholiques privées pour fuir les écoles publiques locales<sup>293</sup>.

Ces parents tentent de relativiser la portée de cet évitement à l'échelle individuelle en soulignant que le caractère commun de cette pratique, la présence de leur(s) enfant(s) dans ces

---

<sup>293</sup> Ses enfants aînés ont fréquenté une école élémentaire et un collège de l'arrondissement qui étaient, selon elle, « plus mixtes » à cette époque, avec un niveau « correct », puis ils ont effectué leur lycée dans un établissement public réputé du 8<sup>e</sup> arrondissement, elle en retire d'ailleurs une certaine fierté. En revanche, pour son dernier fils, elle a fait le choix du privé dès l'école élémentaire, estimant que le niveau des écoles publiques du quartier s'était dégradé depuis, mettant ainsi en péril les chances de réussite de son fils.

écoles ne parviendrait pas à redresser le « déséquilibre » sociologique de leur public, comme le déclare monsieur Paggini : « *C'est très compliqué donc ce n'est pas nous en mettant quatre enfants de plus ou cinq de plus que ça marcherait* ». L'ouverture à l'altérité est acceptée dans la mesure où la diversité sociale et raciale respecte un certain niveau au-delà duquel elle est perçue comme « anormale » et néfaste pour leur(s) enfant(s), la norme étant alors rapportée à leurs caractéristiques sociales :

*« La mixité, c'est dans l'autre sens que ça marche. C'est comme aux Abbesses, c'est une école où il y a à peu près 12 ou 15% de familles issues du quartier et c'est bénéfique pour tout le monde, surtout pour eux notamment. Effectivement, là, la scolarité, l'apprentissage se fait alors que là, pff... Bon. Et effectivement, nous, on ne peut pas, et même si on les mettait là, la proportion, c'est dans l'autre sens. C'est pas possible d'avoir 15% d'enfants de familles, on va dire, du pays, déjà installées socialement, connaissant la langue et 80% d'enfants qui, bon... ça ne marche pas dans ce sens »* monsieur Paggini.

Certains se déresponsabilisent de cette pratique « évitante », moralement condamnable à leurs yeux, en évoquant le fait qu'ils ont été ou sont encouragés à fuir les écoles du secteur par des professionnels de l'éducation nationale, qui jouent pour eux le rôle de groupe de référence. C'est le cas de madame Brunois qui se sent confortée dans son choix d'« éviter » le collègue du quartier par le soutien de l'institutrice de son fils en CM2. Madame Féraut a également suivi les conseils de l'ancienne directrice de l'école publique élémentaire locale qui lui a déconseillé d'y inscrire ses enfants ; elle-même aurait choisi de les placer dans une autre école publique parisienne, moins ségréguée. Le consentement des professionnels de l'éducation constitue, pour eux, un argument incontestable qui confirme leur jugement et souligne le bien-fondé de leur stratégie. Ces conseils sont largement diffusés dans le voisinage, par ces réseaux d'information, et sont mobilisés par d'autres parents pour justifier leur choix scolaire. Ce rôle prescripteur des professionnels de l'éducation qui incitent les parents à pratiquer l'évitement a été observé dans d'autres quartiers populaires, inscrits en Zone urbaine sensible, et participe activement au renforcement de la ségrégation scolaire dans ces quartiers (Van Zanten, 2003).

Le recours au privé représente la stratégie la plus couramment pratiquée, la proximité d'une école catholique dans le quartier facilitant le recours au secteur privé. Pour nos enquêtés, ce choix n'est en rien lié à des convictions religieuses, mais bien à une volonté de protéger leur(s) enfant(s), tout en ne les fermant pas à une certaine diversité raciale, comme nous l'explique madame Rousselin :

*« Ce qui était agréable à voir donc c'était une école catholique privée, et il y avait des parents évidemment musulmans parce que les femmes étaient voilées, il n'y avait pas d'équivoque quoi. Il y avait des gens de race indienne, c'était vraiment incroyable, comme quoi, je vous dis cette école était une sorte de roue de secours pour beaucoup de parents »* madame Rousselin.

La directrice de cette école insiste également sur la diversité raciale qui caractérise le public de cette école élémentaire, mais admet que les frais d'inscription (entre quarante et cinquante euros par mois et par enfant) opèrent une certaine sélection sociale. Ce choix du privé implique effectivement un coût financier, ce qui incite plusieurs d'entre eux (appartenant toutes aux *déclassés*) à s'interroger sur leur devenir dans le quartier. L'économie opérée par le loyer modéré étant réduite par le coût de l'école privée, des parents se demandent dans quelle mesure il ne serait pas plus intéressant de déménager dans un quartier moins populaire et d'inscrire leur(s) enfant(s) dans le secteur public, compensant ainsi le poids dans le budget d'un loyer plus élevé. Ce choix du privé qu'ils estiment « contraint » ajoute à leur sentiment déjà fort de « subir » ce quartier qui leur est difficile de quitter compte tenu des prix élevés de l'immobilier.

Le deuxième type de stratégie d'évitement renvoie à la fréquentation d'une autre école publique, considérée comme plus « équilibrée », soit par le maintien de l'enfant dans son ancienne école lorsque le contexte le permet, soit par le biais de « ruses » comme le choix d'une option non disponible dans les écoles du secteur. Monsieur Abdelkassem, conseiller principal d'éducation dans un collège public parisien a souhaité inscrire ses enfants près de l'école où il travaille, craignant les « *phénomènes de ghettoïsation, de stigmatisation* » qui caractérisent, selon lui, les écoles publiques de la Goutte d'Or. Madame Maugé a maintenu son enfant dans l'école publique située non loin du quartier, dans la partie plus aisée du 18<sup>e</sup> arrondissement, et elle se dit prête à « *frapper à toutes les portes* » pour ne pas l'inscrire dans le collège du quartier. La mise en place de stratégie d'évitement demande un certain niveau de mobilisation des parents qui partent à la recherche d'informations susceptibles de les rendre plus « efficaces ». Des familles, informées de l'absence d'enseignement de l'allemand dans le collège du quartier, ont encouragé leur(s) enfant(s) à opter pour l'apprentissage de cette langue. Ils peuvent ainsi demander, en toute légitimité, une dérogation pour les inscrire dans un autre collège de l'arrondissement qui propose une classe européenne d'allemand, socialement sélective. La fille de monsieur Rochelle est d'ailleurs dans cette classe. Il remarque une véritable différence entre le profil des élèves de la classe européenne et celui des autres élèves du collège : « *On voit bien, ses copines, elles sont issues des CSP [catégories socioprofessionnelles] moyennes, on va dire hein, mais il y a aussi des gamins qui sont d'origine un peu plus populaire, et il y a aussi des « ouech-ouech » comme elle le dit, bon bah on fait avec (...)* Elle a quand même toujours vu des gens de d'autres milieux, mais c'est bien ». Une dernière stratégie d'évitement observée consiste à indiquer une autre adresse que



celle de leur domicile pour échapper aux écoles du secteur. Madame et monsieur Prignal ont, par exemple, indiqué l'adresse de leur cabinet d'avocat, situé près de la mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement, pour inscrire leur fille dans un autre collège public. Les choix scolaires de parents résidant dans un espace populaire privilégient donc la stratégie de l'évitement pour mettre à distance leur(s) enfant(s) d'un environnement scolaire considéré comme néfaste, car marqué par la surreprésentation des enfants issus de classes populaires et des minorités visibles, et les placer dans un environnement social qui leur est plus proche, sans pour autant rechercher l'homogénéité.

### **Le refus de l'évitement**

Un seul parent des classes moyennes de la Goutte d'Or, un *cosmopolitain* du site intermédiaire, fait figure d'exception en matière de choix scolaire. Il s'agit de monsieur Kermarrec, éducateur spécialisé dont la compagne est enseignante dans le public. Il dénonce les pratiques d'évitement de ses voisins dont il connaît la principale motivation, et déclare vouloir inscrire ses deux enfants dans les établissements publics du quartier au nom de l'attachement du couple aux valeurs républicaines et à la « *mixité sociale* ». En tant qu'éducateur spécialisé et elle, institutrice, il considère que leur choix scolaire doit être « *en cohérence* » avec leur profession : « *ça serait un sacrilège de mettre nos enfants dans le privé* », et il l'inscrit dans une véritable démarche citoyenne. Mettre ses enfants dans les écoles du quartier contribuera, d'après lui, à diversifier ces écoles, et de façon plus large, à soutenir l'amélioration du quartier : « *Sinon, c'est pareil, il n'y aura pas de mixité dans les écoles. C'est comme ça que le quartier évoluera, c'est en créant de la mixité dans les écoles* ». Néanmoins, sa fille aînée est encore scolarisée dans l'école publique primaire de leur ancien quartier, les Abbesses. La mère de monsieur Kermarrec, également résidante dans ce quartier, garde sa petite fille à la sortie de l'école jusqu'au retour d'un de ses parents. Ce mode d'organisation lui convient parfaitement, il n'y voit que des avantages en termes matériels, financiers et affectifs, et ne souhaite donc pas le modifier avant, au moins, l'entrée au collège. Il songe inscrire son fils qui a une place dans une crèche du quartier, à l'école publique élémentaire du secteur, celle qui est très dépréciée des autres parents de classes moyennes de l'immeuble. Seulement, il est le seul parent rencontré dans ces deux immeubles à se dire prêt à accepter d'inscrire ses enfants dans l'établissement du secteur, à faire preuve de bonne volonté sociale malgré sa mauvaise réputation.

L'évitement semble correspondre à une tendance plus générale observable dans le quartier attribuée aux classes moyennes *gentrifieuses*. Interrogée sur cette question, la directrice de l'école catholique du quartier nous confie avoir remarquée, ces dernières années, une évolution des caractéristiques sociales du public de l'école, liée à une mobilité résidentielle particulièrement dynamique. Il comprendrait une proportion moins importante d'enfants issus des milieux populaires et de minorités visibles au profit d'enfants blancs issus de classes moyennes *gentrifieuses*, qu'elle désigne par le terme « *bobos* ». Le directeur d'une des écoles publiques du quartier n'observe, quant à lui, pas d'évolution. La *gentrification* progressive du quartier ne se traduit pas par une diversification des profils sociaux des élèves de son école, les classes moyennes *gentrifieuses* préférant l'éviter. Il regrette ce comportement car selon lui, son école propose une offre scolaire plus performante que les écoles privées du quartier, grâce aux moyens supplémentaires dont il dispose<sup>294</sup>. Ainsi, l'objectif de favoriser la mixité sociale des publics des établissements localisés dans ce quartier populaire parisien par la mixité résidentielle s'avère être un échec. L'adjoint au maire du 18<sup>e</sup> arrondissement chargé de l'urbanisme en est bien conscient : « *L'évitement est important, vous n'avez qu'à voir qui est en crèche, qui est en maternelle et qui est en élémentaire, il y a une différence, généralement, après la maternelle, c'est là que l'évitement existe* ». D'après notre enquête, l'évitement est même plus précocement pratiqué, orientant les choix scolaires dès l'école maternelle. Cet élu s'inquiète, par conséquent, des effets de l'assouplissement de la carte scolaire qui se traduira probablement, dans les années à venir, par un renforcement du niveau de ségrégation sociale et raciale des écoles publiques.

---

#### **Encadré 6 : Shadwell et Chelsea : des écoles publiques évitées**

Dans les deux quartiers londoniens étudiés, l'évitement des établissements publics du quartier est massivement pratiqué par les parents de classes moyennes et supérieures, générant ainsi, une forte ségrégation des enfants issus des milieux populaires et des minorités visibles dans ces écoles.

À Shadwell, les locataires de classes populaires « *bangladeshies* », dont le rapport au monde scolaire se caractérise par une très forte distance, placent leurs enfants dans les écoles publiques du quartier, ce « choix » étant présenté par ceux-ci comme allant de soi. De la même façon que les franges les plus précaires des classes populaires rencontrés dans le contexte parisien, la question de la composition sociologique du public de l'école ne semble pas interférer dans leur choix scolaire, ou plutôt, sa spécialisation sociale n'est pas perçue comme potentiellement néfaste pour la réussite

---

<sup>294</sup> Cette école est insérée, depuis 2005 et la promulgation de la loi Borloo, dans un Parcours réussite éducative (PER) qui lui permet de bénéficier de moyens financiers et pédagogiques supplémentaires pour soutenir les élèves connaissant des difficultés scolaires (accompagnement scolaire, périscolaire, culturel, sociale et sanitaire réalisé hors temps scolaire).

scolaire de leur(s) enfant(s), elle offre au contraire un certain entre-soi qui prolonge celui pratiqué dans l'espace résidentiel.

À Chelsea, le site World's End Estate bénéficie d'une école élémentaire publique en rez-de-chaussée, ouverte à tous les enfants du quartier, mais dans les faits, essentiellement fréquentée par les enfants de la résidence sociale (d'après la directrice de l'école, 90% de son public de habite World's End). Seulement, là encore, le profil sociologique des élèves de cette école se caractérise par une forte homogénéité sociale et une grande diversité raciale, avec une sous-représentation des enfants blancs de familles de classes moyennes et supérieures, comme l'explique sa directrice : « *la plupart des parents ne travaillent pas et vivent des aides sociales. Nous avons un pourcentage élevé de repas scolaires gratuits dont l'attribution de cette aide financière dépend du niveau de pauvreté économique. Ici, il est de 67%, c'est très élevé par rapport à celui des autres écoles de Chelsea* ». Cette ségrégation scolaire tient, selon elle, au fait qu'il existe un très fort contraste dans ce quartier, entre les habitants de World's End et les populations locales, mais aussi à l'intérieur de la population du site en lui-même, et à la diversité de l'offre scolaire. Les familles plus aisées qui habitent ce site évitent cette école publique et lui préfère d'autres établissements privés, ou bénéficiant d'une meilleure réputation localisées dans le quartier ou dans d'autres quartiers de la métropole. Cet évitement, déjà très largement pratiqué en école primaire s'intensifie, selon elle, en secondaire, en raison du nombre élevé d'établissements privés de « très bonne réputation » dans le *borough*, financièrement et scolairement inaccessibles aux élèves de son école. Ainsi, la majorité d'entre eux poursuivent leur scolarisation dans un des collèges publics du *borough*, situés dans un des quartiers d'habitat social de Kensington, et fréquentent donc d'autres élèves socialement proches. L'évitement massif des classes moyennes semble également reposer sur la conviction d'un « effet public ». Parmi nos enquêtes, les parents des classes moyennes ont tous choisi d'inscrire leur(s) enfants dans d'autres écoles que celle située en bas de chez eux, à l'image de madame O'Brian pour qui la concentration d'enfants vivant dans des familles confrontées à la pauvreté, parlant un anglais basique, représentait une menace pour la réussite scolaire de ses enfants. Catholique pratiquante, elle a alors choisi une école privée catholique du quartier, bénéficiant d'une « meilleure » réputation.

---

Dans un souci d'assurer la reproduction du capital scolaire, les parents de classes moyennes font majoritairement le choix d'une autre école que celle du secteur, par peur des effets potentiellement néfastes d'une ségrégation sociale sur le parcours scolaire, et par prolongement, sur le parcours social de leur(s) enfant(s). On observe alors une déconnection complète entre le rapport de ces parents à l'altérité telle qu'ils l'expérimentent en tant qu'adultes dans l'espace du quartier et du voisinage, et ce rapport lorsqu'il concerne la question de la socialisation, et tout particulièrement, de la scolarisation de leur(s) enfant(s). Ainsi, les distinctions entre les *cosmopolitains* et les *déclassés* dans leur rapport à l'altérité, volent en éclat lorsqu'il s'agit du choix scolaire. La logique de protection renvoie à une « maîtrise » du niveau de diversité sociale et raciale du public de l'école, à une recherche d'un « équilibre » dont le seuil n'est en aucun cas défini, sans pour autant se traduire par une véritable fermeture à l'« autre ».

Dans les beaux quartiers, les parents qui partagent cette croyance dans l'« effet public » ne développent pas de stratégies d'évitement, persuadés que la composition sociale

du public des établissements du secteur et la meilleure qualité de leur offre scolaire, exerce un effet positif sur l'acquisition du capital scolaire, et plus globalement du capital culturel et social, par l'instauration de relations sociales amicales avec des élèves issus de milieux plus favorisés. Ainsi, on observe des effets de contextes sur les choix scolaires des parents qui déploient une stratégie active pour assurer l'accès à un statut social supérieur, ou tout au moins équivalent à celui des parents. Dans les deux contextes urbains, seuls les classes populaires migrantes qui ont un rapport distant au monde scolaire n'établissent pas le lien entre les caractéristiques sociales du public de l'école du secteur et les chances de réussite scolaire de leur(s) enfant(s). Leur choix est, en définitive, essentiellement fondé sur des considérations d'ordre pratique, confiant ainsi l'instruction de leur(s) enfant(s) entre les mains des enseignants du secteur public. Ainsi, notre analyse des choix scolaires confirme les résultats mis à jour par d'autres recherches, plus approfondies sur cette question (Van Zanten, 2003, 2009 ; Oberti, 2007). La nature des stratégies en matière de choix scolaire, et la capacité de mobilisation des ressources nécessaires pour les opérer sont socialement différenciées et accentuent la ségrégation des établissements publics souffrant d'une mauvaise réputation, ce qui contribue, par conséquent, à alimenter cette mauvaise image.

## Conclusion intermédiaire

Les résidents des logements sociaux et intermédiaires parisiens sont placés dans une nouvelle configuration qui se caractérise par une hétérogénéité sociale, plus ou moins prononcée selon les sites et les échelles. Dans ce contexte, ils établissent des rapports différenciés au voisinage qui s'articulent, d'une manière générale, aux rapports au logement et au quartier, et mettent en jeu une dimension sociale qui intègre, dans la majorité des cas, une dimension raciale.

La perception de la composition sociale du voisinage à l'échelle de l'immeuble, et de la cage d'escalier, diffère selon les catégories d'habitants et revêt une valeur plus ou moins positive. Les classes populaires *embourgeoisées* et *cosmopolitaines*, toutes de minorités visibles, valorise la composition du voisinage pour sa diversité raciale, la dimension socio-économique est, en effet, complètement occultée. Les classes moyennes *cosmopolitaines* célèbrent aussi la diversité du voisinage, mais conjuguent les deux critères. Ce discours valorisant de la diversité fait écho à celui développé sur l'ambiance multiculturelle et populaire apprécié du quartier. Quant aux classes moyennes *déclassées*, elles tiennent deux discours distincts mais interconnectés, renvoyant à deux échelles de mixité, pour décrire la composition sociale du voisinage. Appréhendée à l'échelle de la cage d'escalier, elles valorisent l'homogénéité sociale et raciale qui la caractérise et assure un entre-soi « protecteur ». Elles l'opposent à un autre, déprécié pour son hétérogénéité sociale et raciale, dont la présence dans l'enceinte du site représente un signe de dégradation du cadre de vie, déjà altéré par l'ambiance du quartier. Lorsqu'elles se perçoivent comme socialement et racialement minoritaires, elles partagent un sentiment d'isolement. C'est le cas des classes moyennes *cosmopolitaines* à Brodet, des classes populaires *déclassées*, à la différence que, pour ces dernières, leur regard se focalise avant tout sur les populations noires avec lesquelles elles partagent une position de dominés dans l'espace social, et des classes populaires *déclassées* d'Inkerman, toutes blanches, qui cohabitent avec les « bobos ».

Dans le cas spécifique de la Villaudrie dans lequel les tensions sont exacerbées, l'expérience quotidienne conflictuelle de la diversité pèse particulièrement sur les perceptions du voisinage et brouille l'articulation des rapports de voisinage avec ceux liés au logement et au quartier. Ainsi, les minorités visibles *embourgeoisées* et *décalées*, victimes potentielles ou réelle d'un climat marqué par l'expression d'un racisme, focalisent leur attention sur la

présence des populations « bourgeoises-blanches ». Les « anciens » locataires, qui sont blancs et aisés, perçoivent négativement la diversité sociale et raciale qu'induit le rachat de l'immeuble par le bailleur. Ils vivent cette mobilité passive comme une forme de déclassement et cherchent, de ce fait, à partir. Cette perception est partagée par les *embourgeoisés* de classes moyennes qui ne pensaient pas cohabiter avec des minorités visibles. Ils les infériorisent, à partir d'une double catégorisation sociale et raciale, en les qualifiant à travers l'image péjorative des populations de « banlieue ». Satisfaits d'habiter un beau quartier, ils prônent un contrôle et un encadrement social de ces populations, à défaut de pouvoir maîtriser leur niveau de présence dans le site. De tous ces perceptions différenciées se dégage un élément commun, liées à la surreprésentation des familles dans ces sites et de fait, dans notre échantillon : la présence des ménages réduits – d'une ou deux personnes – est passée sous silence.

Dans les différents sites, les modes de sociabilité de voisinage sont globalement orientés par l'établissement d'une sociabilité sélective qui suit un dégradé entre une logique d'ouverture à l'altérité, même relative, et une logique de fermeture. Des cercles d'interconnaissance plus ou moins denses, dont le contenu des relations est variable, se sont construits sur des bases affinitaires mettant en jeu les dimensions sociale et/ou raciale et culturelle. Les classes populaires migrantes ou originaires du continent africain entretiennent des liens plus approfondis qu'une courtoisie de voisinage et ont établi des réseaux d'entraide structurés. Cette sociabilité repose sur une expérience migratoire commune et ont en partage des pratiques culturelles qui y sont liées. Elle comprend une forme de fermeture à la fois choisie – les populations d'Afrique subsaharienne mettent à distance les populations originaires du Maghreb et inversement –, et contrainte. Elles souhaiteraient tisser des liens avec les ménages « blancs », qu'ils associent aux classes moyennes (et supérieures dans les beaux quartiers). Cependant, ces derniers adoptent, de manière générale, une logique de mise à distance plus ou moins marquée envers eux. La volonté ségrégative particulièrement forte dans les pratiques des classes moyennes *déclassées*, *décalées* et *embourgeoisées* se traduit par le refus de contact avec les voisins altérisés. Ces ménages se consacrent à une sociabilité socialement et racialement exclusive lorsque celle-ci est réalisable, ou opèrent un repli sur la sphère privée lorsqu'ils sont minoritaires dans l'espace résidentiel. Quant aux classes moyennes *cosmopolitaines*, elles développent une sociabilité sélective tout en laissant place à la création de liens plus distancés, bien que courtois, avec d'autres groupes sociaux. Ils restent toutefois maîtrisés par le filtre social que constitue le logement. Dans ce cas, la

structuration des modes de sociabilité s'opère essentiellement à partir d'un processus d'agrégation qui peut, dans sa forme la plus poussée, intégrer une logique volontairement ségrégative. Cependant, une sociabilité dépassant les frontières des cercles établis peut s'élaborer et donner l'opportunité à des populations hétérogènes d'échanger au quotidien. Elle peut alors prendre la forme d'une entraide, souvent socialement déséquilibrée, ou de rapports employeurs/employés, développés dans le cadre de la garde d'enfants. Toutefois, ces liens non désintéressés restent limités et fortement encadrés par un jeu de proximité et de distance sociale et spatiale, dont l'enjeu est la préservation des lieux de l'intimité de toutes intrusions. Dans tous les cas, la présence d'enfants dans le foyer est une condition centrale d'un investissement dans une sociabilité de voisinage. Les ménages réduits, qu'ils soient en couple ou en solo, sont ceux qui ont une sociabilité de voisinage la plus restreinte, souvent inexistante. Ce constat rejoint les conclusions de François Héran (1987), mais contraste avec les résultats de l'enquête conduite par Johanne Charbonneau, Laurence Liégeois et Cécile Poirier sur la vie sociale des « solos » à Montréal. Cette enquête révèle le rôle important du voisinage dans le réseau social de ces ménages (Charbonneau et *al.*, 2009), les ménages « solos » rencontrés à Paris sont, au contraire, les moins impliqués dans la vie de voisinage.

De cette cohabitation émergent des tensions, des conflits et des formes d'évitement entre les groupes en présence, dont l'amplitude semble être liée au niveau d'hétérogénéité sociale des contextes étudiés. Ainsi, la conflictualité latente ou déclarée, et l'évitement qui l'accompagne, sont particulièrement aigus dans les sites la Villaudrie et Inkerman. Ces rapports mettent en jeu des classes moyennes mécontentes de cohabiter avec des ménages identifiés comme socialement et racialement inférieures, et s'opèrent autour d'enjeux d'appropriation des espaces intermédiaires. Ainsi, à Inkerman, les classes moyennes *déclassées* ostracisent les minorités visibles qu'elles assimilent aux classes populaires en décrivant leur mode de vie et se focalisent sur les usages des balcons, plus généralement des parties communes, et leur mode d'éducation pour étayer leur supposée incapacité à respecter les normes de vie commune. À la Villaudrie, les minorités visibles sont la cible privilégiée de sanctions négatives. Ce rejet, qu'il se traduise par un engagement dans l'association de résidents, ou par un évitement, reflète leurs difficultés à cohabiter avec des minorités visibles. Cette cohabitation non souhaitée ternit l'image valorisante attribuée au fait de résider dans les beaux quartiers. À la Goutte d'Or, la proximité à l'échelle de l'immeuble est d'autant plus mal vécue par les classes moyennes *déclassées* qu'elle se conjugue au sentiment de vivre dans un ghetto. Tout l'enjeu pour les classes moyennes est d'exercer des formes de contrôle et

d'encadrement social, allant des regards réprobateurs à l'établissement d'un règlement coercitif, pour imposer leurs normes sociales dans l'espace résidentiel, et affirmer ainsi une forme de domination dans l'ordre social local. Seulement, les populations infériorisées ne restent pas toujours passives. Elles entrent dans des logiques de résistances en refusant de se plier aux règles dictées par ces classes moyennes qu'elles estiment illégitimes, et d'ignorer les sanctions négatives qui leur sont adressées en retour. L'organisation d'activités collectives de voisinage dans les deux grands sites parisiens et à Shadwell, met en lumière l'existence de sociabilités sélectives, de conflits plus ou moins larvés et d'évitement entre les différents groupes. Ces rassemblements de voisinage sont marqués par des tensions des modes d'appropriation et des pratiques différenciées de cet espace et de ce fait, réifient les clivages entre les groupes constitués.





## CONCLUSION

---

L'ambition de cette thèse était d'interroger théoriquement et empiriquement la notion de mixité sociale à partir d'une double entrée : l'analyse des politiques publiques qui tentent de la promouvoir, et celle des rapports résidentiels des individus et des groupes sociaux mis en situation de co-présence, dans une perspective comparative entre deux villes européennes, Paris et Londres. Pour ce faire, notre regard s'est porté sur les stratégies de promotion de la mixité résidentielle mises en œuvre dans les deux capitales, depuis le début des années 2000, que nous discutons à la lumière des débats scientifiques contemporains sur la ségrégation sociale et de l'analyse des actions publiques françaises et britanniques. De ce travail, décomposé en trois phases (les fondements et les finalités, la mise en œuvre, les effets sociaux sur les populations ciblées), découle une étude des rapports à l'altérité dans un contexte résidentiel caractérisé par une hétérogénéité fabriquée.

### **Un idéal social à atteindre plus qu'une catégorie opérationnelle**

L'analyse de la capacité opérationnelle de la notion de mixité sociale, telle qu'elle est mobilisée dans les stratégies parisiennes et londoniennes, révèle la dimension idéologique et normative que son usage implique ainsi que sa plasticité, qui en font une catégorie d'action publique peu opérationnelle, mais consensuelle. À l'instar des politiques nationales, ces stratégies restent confrontées aux limites inhérentes à la définition et à la promotion de la mixité. La première renvoie à son caractère nébuleux, son contenu fluctuant d'un acteur à un autre, et selon le contexte dans lequel elle est utilisée. L'analyse de la rhétorique politique dans les deux contextes locaux fait émerger trois dimensions majeures (le critère socio-économique, racial et le mode d'occupation, auquel s'ajoute le conventionnement à Paris), qui sont rarement explicitées au profit du recours quasi exclusif au terme de mixité sociale. La dimension comparative révèle une divergence dans la manière dont est appréhendée la dimension raciale dans les deux contextes locaux, profondément corrélée aux contextes nationaux dans lesquels ils s'inscrivent. L'institutionnalisation des statistiques ethniques en Grande-Bretagne en fait une dimension de la mixité parmi les autres. À Paris, et plus largement en France, cette dimension est occultée au nom de l'universalisme républicain, elle est souvent euphémisée et suscite un certain malaise. Dans les deux stratégies locales, la

référence à la mixité sociale n'échappe donc pas à la polysémie et à l'ambivalence du terme, déjà analysés dans les politiques nationales (Cole et Goodchild, 2001 ; Bacqué et Fol, 2008 ; Lelévrier, 2001, 2006 ; Tissot, 2005, 2007 ; Colomb, 2006). De même, on observe chez les acteurs impliqués dans l'application de ces stratégies une variété des définitions de la mixité sociale et des différents types de population qu'il s'agit de mélanger pour atteindre la « bonne dose » de mixité dans les deux types de quartier. La mise en application de ces stratégies à différentes échelles constitue alors le produit des différentes conceptions de la mixité sociale, plus ou moins proches, qui entrent en interférence.

Ces deux stratégies se heurtent à l'impossibilité de déterminer à quelle(s) échelle(s) d'intervention(s) promouvoir la mixité, et surtout à partir de quel seuil un territoire est considéré comme « équilibré » sans que cela n'implique une dimension normative. Elle est mobilisée, dans sa forme négative, pour désigner les quartiers populaires et multiculturels, considérés comme des espaces « anormaux » en raison de leur marquage social et « pathogènes » pour les effets négatifs supposés qu'ils exerceraient sur les populations pauvres et « issues de l'immigration ». Le « *retour aux normes* »<sup>295</sup> de ces quartiers légitime ainsi la mise en œuvre de politiques de mobilité résidentielle. Pourtant, cette vision normative de la ville pose deux problèmes principaux. D'une part, elle nie les ressources que peuvent constituer ces quartiers pour ces populations. Notre analyse des rapports résidentiels le montre à travers deux cas de figure : l'ancrage local des classes populaires *cosmopolitaines* à la Goutte d'Or et « *bangladeshies* » à Shadwell qui est le produit d'une contrainte, mais aussi d'un choix porté par une volonté de profiter des ressources qu'offre le quartier ; et le maintien des pratiques sociales des classes populaires *décalées* dans un quartier populaire apprécié. D'autre part, elle soulève la question du caractère performatif des discours locaux sur ces quartiers qui véhiculent l'image du ghetto tout en cherchant à l'effacer. On note d'ailleurs que si les *cosmopolitains* rejettent cette image pour valoriser, au contraire, l'ambiance populaire et cosmopolite du quartier, les *déclassés* l'ont intégrée dans leurs représentations et construisent une symbolique négative du quartier à partir de celle-ci. Cette notion s'apparente donc plus à un idéal à atteindre qu'à une catégorie opérationnelle, une valeur positive associée à l'égalité territoriale et à la justice spatiale qui invoque l'image idéalisée d'une ville « équilibrée ».

---

<sup>295</sup> On reprend l'expression utilisée par le deuxième chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement de la mairie de Paris pour expliquer l'objectif des politiques sociales territorialisées engagées dans le quartier populaire de la Goutte d'Or.

### **La rhétorique locale autour des « acteurs clés de la ville » et des *key workers***

Les stratégies parisiennes et londoniennes mobilisent donc la mixité sociale comme référentiel de l'action publique dans une logique de lutte contre l'exclusion des quartiers populaires, insérés dans des dispositifs de renouvellement urbain ou d'*urban regeneration*. Elles l'utilisent plus largement pour freiner la dualisation supposée des deux capitales, pourtant contestée par les travaux de Chris Hamnett (1995, 2003) et d'Edmond Préteceille (1995, 2003). Ce récit partagé de la ville « duale », qui témoigne de l'internationalisation des débats sur la ségrégation urbaine et des transferts de connaissances entre les sphères scientifiques, politiques et de l'urbanisme opérationnel, définit le cadre à partir duquel est formulé, comme nouveau problème politique, le logement des « acteurs clés de la ville » et des *key workers*. L'intégration de cette question dans notre problématique a émergé de la démarche comparative entre les deux villes. C'est en effet le détour par le cas londonien que notre regard s'est orienté sur cet objectif peu explicité dans le cas parisien. Le logement des *key workers* constitue une priorité des politiques du logement britanniques et cette catégorie institutionnelle désigne des groupes sociaux spécifiques. À Paris, la question du logement des classes moyennes est présente dans la rhétorique politique dès 2001, mais celle des « acteurs clés de la ville » n'apparaît qu'à partir de 2007, et son émergence ne s'accompagne pas d'une définition précise de cette catégorie. Ce flou brouille la lisibilité de l'action publique et laisse toute l'aptitude aux acteurs parisiens de la mobiliser pour justifier l'attribution d'un logement aidé à des catégories socioprofessionnelles très diverses, dont les écarts de revenus et la différence de position dans l'espace social peuvent être très importants.

Dans les deux villes, loger ces ménages constitue un objectif et un instrument de mixité qui répond à l'enjeu de maintien de la cohésion sociale, récurrent dans les intentions de mixité résidentielle, et à celui plus récent de soutien de la croissance économique de la métropole. Ainsi, faciliter l'accès au logement aidé des « acteurs clés » et des *key workers* permettrait d'assurer un fonctionnement optimal de la ville, indispensable à son dynamisme économique, et de favoriser l'intégration des classes populaires et les populations « issues de l'immigration » avec lesquelles ils sont appelés à cohabiter. Ce sont ces bénéfices sociaux prêtés à l'intention de mixité sociale que nous avons interrogés. Grâce à l'analyse des rapports résidentiels dans les beaux quartiers et dans les quartiers populaires, nous avons mis en perspective les finalités de ces stratégies avec les effets sociaux qu'elles produisent sur les populations ciblées, à différentes échelles de mixité.

## Une diversité des trajectoires résidentielles

Notre analyse des effets sociaux de la promotion de la mixité résidentielle à l'échelle intra-site et du quartier, s'appuie sur l'étude des manières d'habiter des populations ciblées, essentiellement abordées dans le cas parisien. Elle met en lumière le caractère multidimensionnel de la structuration des rapports des individus au territoire. Plusieurs variables interagissent à des degrés divers : les caractéristiques sociales, la catégorie raciale, la position dans le cycle de vie et la présence d'enfants dans le foyer, la trajectoire résidentielle – appréhendée dans une dimension à la fois objective et subjective – et les caractéristiques physiques et sociales des lieux. De cette analyse se dégage un premier résultat central : la représentation que les individus produisent de leur installation dans le nouveau contexte résidentiel au regard de leur trajectoire antérieure, de leurs aspirations résidentielles et de leur capacité à les réaliser, influence fortement la structuration des rapports résidentiels, aux côtés des caractéristiques sociales, et à des niveaux variables, de la catégorie raciale.

Ainsi, la promotion de la mixité sociale par l'habitat produit une diversité des trajectoires résidentielles, et par conséquent, des trajectoires sociales. La rencontre de ces trajectoires dans l'espace résidentiel génère une mise en mouvement (Bacqué et *al.*, 2010, 2011) et redéfinit les rapports à l'altérité des individus qui cohabitent dans une nouvelle configuration sociale. L'analyse des modalités d'appropriation symbolique du logement fait émerger deux principaux rapports résidentiels qui s'organisent autour d'une lecture à partir de deux pôles – une mobilité résidentielle positivement ou négativement appréciée et un « chez soi » plus ou moins réalisé – profondément connectées à la perception de la mobilité opérée. D'un côté, la mobilité est associée à une ascension résidentielle, ou tout au moins à une stagnation qui sécurise une situation résidentielle incertaine et contribue, dans bien des cas, à améliorer les conditions de logement. Ainsi, des classes moyennes perçoivent positivement leur entrée dans ce logement car elle leur offre l'opportunité de se loger confortablement tout en restant Parisien. Dans leur identité sociale, ce statut valorisant prévaut à celui de locataire du parc aidé. De même, des « anciens » locataires perçoivent positivement leur mobilité résidentielle passive par les profits qu'ils pensent tirer de l'acquisition de l'immeuble par un bailleur (la réduction du loyer pour certains, l'amélioration de l'entretien de la résidence pour d'autres). Sans distinction de classe ni de « race », tous ces habitants parviennent à se constituer un « chez soi », à s'approprier pleinement leur logement pour en faire un lieu « habité », et ceci d'autant plus qu'il se situe dans un quartier dont la symbolique sociale est appréciée. D'un autre côté, la mobilité résidentielle est négativement perçue lorsqu'un trop

grand décalage s'observe entre la situation actuelle et les aspirations des individus, et qu'elle implique la proximité spatiale avec des groupes sociaux et/ou raciaux infériorisés à l'échelle de l'immeuble, mais aussi du quartier. La structuration des rapports résidentiels au logement interagit donc avec celle des rapports au quartier. Ces ménages peinent alors à s'investir pleinement dans un logement dans lequel ils se sentent « bloqués ».

### **Le quartier : un référentiel territorial**

Le quartier n'est pas un espace neutre. Les ambiances urbaines marquées des quartiers populaires et des beaux quartiers permettent de saisir les « effets du lieu » sur les rapports territoriaux des différents groupes sociaux. Elles exercent un effet autoségrégatif, variable selon les caractéristiques sociales, la catégorie raciale et le rapport au logement des individus, que nous analysons à partir d'une lecture polarisée mettant en jeu deux dynamiques : la répulsion et l'attraction (Rémy et Voyé, 1981). De ce travail émergent quatre idéaux types qui représentent quatre manières d'habiter le quartier.

Le marquage social déprécié du quartier caractérise les manières d'habiter des *décalés* et des *déclassés*. « Trop bourgeois » pour les *décalés*, « trop populaire » pour les *déclassés*, il reflète l'hégémonie culturelle imposée par d'autres classes sociales qui suscite en eux le sentiment de ne pas « être à leur place ». Les *déclassés* vivent l'appropriation de l'espace local par des groupes qu'ils estiment inférieurs comme un déclassement, la proximité spatiale ne permettant pas d'affirmer la distance sociale réelle ou supposée qui les sépare. À cette lecture sociale s'articule une lecture raciale qui tend à constituer la grille principale à partir de laquelle les *déclassés* catégorisent les populations du quartier. Ils associent les minorités visibles, plus particulièrement les noirs, aux franges inférieures de la société. Ils distinguent ainsi deux groupes, deux « mondes » marqués par des relations conflictuelles : « nous », les habitants « blancs » du parc aidé et « eux », les « arabes » et surtout, les « noirs » du quartier. Ils focalisent leur attention sur les groupes d'hommes noirs qui investissent quotidiennement les rues alentours, attirés par les activités illicites qui s'y déploient. Cette présence devient le support d'une représentation négative globale des populations « noires » du quartier. Résider dans celui-ci s'apparente alors à l'expérience douloureuse d'être enfermés dans un ghetto. Dans les beaux quartiers, les *décalés* sont confrontés à une domination sociale dans l'espace local qui se cumule à celle qu'ils subissent dans l'espace social. Ce sentiment d'infériorisation intègre, pour les minorités visibles, une dimension raciale par leur interprétation d'un racisme

attribué aux « *habitants du quartier* », catégorie de perception qui renvoie aux classes supérieures blanches dont elles se pensent rejetées. Les autres *décalés* occultent cette dimension, révélant ainsi une intériorisation de la « blanchité ». Dans les deux cas, l'impression des *déclassés* et des *décalés* de ne pas « être à leur place » est renforcée par l'inadéquation du tissu commercial local à leur mode de consommation et à leur style de vie. Elle implique une mobilité quotidienne hors du quartier qui relève à la fois d'une contrainte et d'une stratégie de fuite. Ils limitent autant que possible leur inscription dans ce quartier déprécié pour investir d'autres espaces, en l'occurrence leur ancien quartier pour la majorité d'entre eux.

Le marquage social tranché de ces quartiers exerce, à l'inverse, un effet attractif sur les *embourgeoisés* et les *cosmopolitains*. Ils lui attachent en effet une symbolique sociale positive. Pour les *embourgeoisés*, l'installation dans un quartier « bourgeois » est appréciée pour la valorisation sociale que leur procure l'étiquette « bourgeoise » et la proximité avec les classes supérieures. À l'instar des minorités visibles *décalées*, seules les minorités *embourgeoisées* intègrent une lecture raciale sans pour autant vivre douloureusement le fait d'être minoritaires parmi les blancs. Cette attitude reflète une intériorisation de l'infériorisation qui va jusqu'à se traduire par une volonté d'adopter les normes sociales dominantes. Pour ces minorités, et plus globalement, pour tous les *embourgeoisés*, l'étiquette « bourgeoise » du quartier compense la violence symbolique exercée par l'hégémonie des classes supérieures. De même, les *cosmopolitains* valorisent l'ambiance urbaine de leur quartier à partir d'une lecture à la fois sociale et raciale. C'est à partir de cette dernière que sont identifiés les différents groupes qui participent à créer le caractère « multiculturel » du quartier. Les classes moyennes *cosmopolitaines*, dont la position sociale et le système de valeur permet de les désigner comme des *gentrificateurs*, recherchent ce type d'ambiances urbaines. Elles n'occultent pas la présence des groupes d'hommes noirs qui constitue aussi un autre « monde », parallèle au leur, qui se côtoient quotidiennement sans se rencontrer. Toutefois, contrairement aux *déclassés*, elles n'opèrent pas d'amalgame entre ces groupes et la population locale, et pensent que la *gentrification* progressive du quartier les chassera vers d'autres espaces. Les classes populaires *cosmopolitaines* valorisent tout autant le marquage social du quartier auquel elles participent, par leur présence, à maintenir. Néanmoins, l'appropriation des rues par les groupes d'hommes noirs suscite en elles la peur de l'amalgame, elles souhaiteraient alors que la *gentrification* du quartier s'accélère. La valorisation de l'ambiance des quartiers populaires se traduit par un usage plus ou moins

intense du quartier, de son offre commerciale et de ses équipements. Les classes moyennes *cosmopolitaines* cumulent les usages de l'espace local avec ceux inscrits dans d'autres quartiers et, à l'inverse des déclassés, la mobilité quotidienne au delà de la « frontière » ne relève pas d'une stratégie de fuite. La pratique la plus intense du quartier est opérée par les classes populaires *cosmopolitaines* qui y consacrent l'essentiel de leur usage de la ville et se singularisent par une mobilité hors du quartier très limitée. Leur ancrage au quartier, à la fois subi et choisi, s'apparente au modèle de « dépendance locale » (Fol, 2009), il leur offre de nombreuses ressources tout en les fixant au quartier. Les modalités d'appropriation des classes populaires migrantes apparaissent, en définitive, comme les plus contraintes par les caractéristiques sociales et physiques du quartier. Ce résultat est confirmé par le cas des *embourgeoisés* qui ne parviennent pas à inscrire leurs usages dans l'espace local. C'est d'ailleurs une spécificité des beaux quartiers. Leurs caractéristiques sociales exercent un effet ségrégatif sur les groupes sociaux dominés, même pour ceux qui ont intériorisé et acceptent de se plier à cette domination.

L'analyse des usages révèle le caractère central de la question commerciale dans les effets ségrégatifs qu'elle exerce. L'installation dans des quartiers dont le tissu commercial diffère de celui habituellement fréquenté implique une recomposition spatiale des usages. Les habitants doivent arbitrer entre des pratiques héritées de leur histoire résidentielle et la production de nouvelles pratiques liées à leur situation résidentielle actuelle. Seulement, la question commerciale n'est soulevée dans les stratégies de mixité que lorsqu'elle cible les quartiers populaires. Pourtant, elle se pose avec tout autant d'acuité dans les beaux quartiers. Le tissu commercial haut de gamme et « classique », adapté aux modes de consommation des classes supérieures, contraint la majorité des ménages à opérer une mobilité quotidienne, générant alors un coût économique, mais aussi social lorsque le déménagement produit un délitement de réseaux d'interconnaissance établis dans le précédent quartier. Les populations ayant des pratiques culinaires liées à une histoire migratoire sont de loin les premières pénalisées. Cependant, la question commerciale dans les beaux quartiers n'est pas saisie par les acteurs politiques. Ce traitement différencié reflète un jugement de valeur dans l'acception qu'ils confèrent à la ségrégation sociale : la ségrégation des beaux quartiers est positivement connotée, et l'adaptation nécessaire ne peut être que bénéfique pour les populations amenées à y résider.



Ainsi, l'analyse des différentes manières d'habiter le quartier interroge la notion d'« adaptabilité sociale », développée dans la rhétorique politique locale pour légitimer les modalités d'attribution des logements dans les beaux quartiers. Effectivement, ceux qui habitaient ce type de quartier auparavant n'éprouvent aucune difficulté à s'approprier l'espace local, alors que pour les autres locataires, un temps plus ou moins long d'adaptation a été nécessaire, certains ne parviennent pas à s'inscrire dans cet espace. Par contre, le présupposé selon lequel les classes moyennes auraient plus d'aisance à s'y adapter s'avère erroné. Dans les quartiers populaires, la notion d'« adaptabilité sociale » est absente de la rhétorique politique, laissant supposer en creux qu'elle ne se pose pas dans ces quartiers. Pourtant, les manières d'habiter des classes moyennes *déclassées* montrent les difficultés de s'adapter à un nouveau type d'espace. Nos résultats nuancent donc ce présupposé et invitent à s'interroger sur les coûts sociaux de ces stratégies de mixité sociale. De manière plus globale, ils démontrent, dans le prolongement des travaux d'Yves Grafmeyer (1991) et de Jean-Yves Authier (Authier, 1999, 2001), qu'il ne suffit pas de résider dans un quartier pour véritablement le « vivre » et s'y inscrire. Le quartier peut tout aussi bien être un lieu d'inscription territoriale qu'un lieu « sans attache » selon les contextes locaux (les ambiances urbaines, le tissu commerciaux, les équipements disponibles, etc.) et la façon dont ceux-ci sont perçus par les habitants. Toutefois, quelque soient les manières d'habiter observées, il reste un référentiel territorial central pour l'ensemble des habitants, un « point d'ancrage substantiel dans leurs modes de vie urbaine » pour reprendre l'expression de Jean-Yves Authier (2002, p. 89), balayant ainsi l'hypothèse de la « fin des quartiers » (Ascher, 1998). Ils expriment un désir de s'inscrire dans l'espace local par son usage quotidien, tout en le conjuguant, pour les populations mobiles, avec l'usage de d'autres espaces. La différence réside ensuite dans la capacité de chacun à le réaliser.

### **Cohabiter avec la diversité : une mise en mouvement des frontières de l'altérité**

L'hétérogénéité fabriquée par ces stratégies crée, à l'échelle intra-site, une nouvelle configuration qui met en mouvement les frontières plus ou moins poreuses de l'altérité. Comme le notent Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire : « les conduites de sociabilité les plus anodines engagent toute la position sociale et tout le rapport aux autres groupes sociaux » (Chamboredon et Lemaire, 1970, p. 13). L'identification et la désignation de ces groupes nécessitent au préalable une distinction entre « eux » (les groupes altérisés) et « nous » (le groupe d'appartenance) par la construction de frontières, entendues ici comme un

fait sociologique qui prend une forme spatiale (Simmel, [1999] 2010). L'identification et la désignation des groupes altérisés procèdent donc d'un mode de classement des individus présents dans le voisinage à partir d'une lecture sociale et/ou raciale, auxquelles se superpose parfois une lecture temporelle entre les « anciens » et « nouveaux » locataires. Cette opération de classement peut s'accompagner d'une hiérarchisation, et donc d'une infériorisation assignée ou subie, sans pour autant que ce processus ne s'opère systématiquement.

La double dynamique d'« altérisation » et d'infériorisation caractérise les rapports sociaux des habitants pour lesquels la proximité spatiale avec les groupes altérisés représente une dévalorisation de l'image sociale de soi. Cette promiscuité enclenche alors un processus de mise à distance sociale et de dévalorisation symbolique de ceux-ci. L'infériorisation (et l'« altérisation » qui lui est sous-jacente) a été observée dans les rapports à l'altérité des classes moyennes *déclassées* qui vivent l'installation dans un quartier assimilé à un ghetto comme le symbole d'un déclassement. Elle repose sur une lecture à la fois sociale et raciale qui se focalise sur la présence de populations noires et arabes, assimilées aux franges inférieures de la société, avec lesquelles elles ne souhaitaient pas cohabiter. N'étant pas en mesure de distancier spatialement ces groupes infériorisés et de maîtriser le niveau de leur présence, les classes moyennes *déclassées* adoptent une attitude de fermeture, et tentent d'exercer un contrôle social pour imposer leurs normes. Dans ce cas, les frontières se rigidifient, les rapports de voisinage intègrent des logiques ségrégatives pour maintenir l'autre à distance et des logiques d'agrégation particulièrement sélectives, afin de constituer un entre-soi « protecteur ». Cette sociabilité de voisinage, circonscrite au cercle d'interconnaissance, nourrit la justification de l'exclusion des nouveaux arrivants par les ragots et les commérages visant à souligner l'incapacité supposée de ceux-ci à respecter les normes sociales établies. Cette distinction entre « eux » et « nous » peut être mise en lumière par le travail de Norbert Elias qui examine, dans les années 1950, les logiques d'exclusion opérées par les « établis » à l'encontre des « *outsiders* » dans un quartier d'une petite ville britannique. La sociabilité de voisinage se construit donc sur une dimension conviviale et intégratrice dans un entre-soi social et racial, et sur une dimension conflictuelle et ségrégative en dehors de celui-ci. Toutefois, toutes les classes moyennes *déclassées* ne parviennent pas à établir cette sociabilité, celles qui se sentent isolées dans l'espace résidentiel se mettent alors en retrait de la vie sociale locale – elles s'auto-excluent.

Le processus d'infériorisation opéré par des classes moyennes *embourgeoisées* repose sur les mêmes logiques. Elles vivent mal la proximité avec les minorités visibles avec lesquelles elles ne pensaient pas cohabiter. Elles espéraient, au contraire, partager cet espace avec d'autres ménages « blancs », de classes supérieures, à l'image de la population du quartier. La présence de minorités visibles trouble le sentiment de valorisation que leur procure le fait d'habiter dans les beaux quartiers. Elle est perçue comme un élément négatif par les risques de « mauvaises fréquentations » qu'elle impliquerait. De ce fait, ces classes moyennes se constituent un entre-soi qui les met à distance et les subordonne par le biais de l'association des résidents, au moins dans les premières années de son existence celle-ci. Dans le cas du 8<sup>e</sup> arrondissement, et également dans celui du quartier populaire londonien, la prise de pouvoir de l'association des résidents devient un instrument de domination autour duquel s'affrontent les groupes en présence. Cette logique de contrôle de la mixité par un engagement associatif a été également observée par Sylvie Tissot (2010) dans un quartier *gentrifié* de Boston. Les classes moyennes supérieures se mobilisent pour gérer, contrôler, mais aussi défendre la mixité sociale, associée à la proximité spatiale avec les « établis » plus modestes. Mais contrairement aux classes moyennes *gentrifieuses* de Boston, les classes moyennes rencontrées ne défendent pas la mixité sociale selon un « mélange spécifique d'ouverture et de fermeture, de valorisation de la différence et de volonté de la contrôler » (Tissot, 2010, p. 140), elles la rejettent en dévalorisant l'« autre » et adoptent une logique de fermeture.

À cette double lecture sociale et raciale s'ajoute pour les « anciens » locataires une distinction temporelle entre « anciens » et « nouveaux » locataires. Les « anciens » qui ne souhaitent pas cohabiter avec des locataires issus des commissions d'attribution font soit le choix de partir, soit lorsque le projet de départ n'est pas réalisable, de rester tout en se mettant en retrait et en évitant autant que possible les « nouveaux » locataires qu'ils associent à des classes populaires « issues de l'immigration ». L'infériorisation des « nouveaux » est avant tout commandée par des enjeux de distinction sociale. Ces résultats rejoignent ainsi ceux issus d'un travail sur les modes de cohabitation dans des immeubles acquis-conventionnés des beaux quartiers parisiens : « C'est plutôt la nécessité de maintenir une distinction qui nourrit la disqualification des *eux* par les *nous*, ici réifiée dans l'opposition *Blancs/Noirs*. Les *anciens* et *Blancs* des deux immeubles, qui appartiennent au groupe social des intermédiaires restés dans leur logement par contrainte, s'appuient sur ce système de classement pour conserver

leur "honneur social" (Cartier et *al.*, 2008) et leur supériorité sociale face au risque du déclassement » (Bacqué et *al.*, 2010, p. 104).

L'entre-soi n'est pourtant pas l'apanage des classes moyennes. Il caractérise aussi la sociabilité de voisinage de classes populaires migrantes, mais ne repose pas sur les mêmes dynamiques. Il est le produit d'une indifférence de groupes socialement proches, mais culturellement différents, et d'une ségrégation subie par d'autres groupes sociaux et raciaux. Cette double dynamique fonde notamment l'entre-soi des populations migrantes d'Afrique subsaharienne. Elles taisent la présence dans le voisinage des arabes et focalisent leur regard sur celle des « Français-blancs », qui constituent le groupe de référence. La dimension sociale de cette lecture raciale recouvre une intériorisation de l'expérience en tant que groupe socialement inférieur, la catégorie « Français-blanc » étant associée, dans leur représentation du monde, à un statut social supérieur. Ainsi, dans une perspective d'intégration et d'ascension sociale, la proximité avec ce groupe est recherchée pour les bénéfices sociaux qu'elle procurerait. Elles développent ainsi une perception positive du mélange social et racial qui entre en écho avec celle qui légitime les stratégies de mixité résidentielle. Seulement, dans les faits, ces populations sont mises à l'écart par le groupe de référence et créent une sociabilité sélective basée sur des affinités culturelles qui limite les rapports sociaux avec le voisinage arabe.

Face à l'expérience de l'infériorisation, les populations adoptent des attitudes différenciées qui peuvent être saisies à partir de deux logiques opposées, qui peuvent néanmoins se conjuguer : la passivité et la résistance. La passivité se manifeste par une acceptation des normes imposées par le groupe dominant dans le but de faciliter leur intégration à la vie locale et de ne plus subir de sanctions négatives de la part d'un voisinage. À l'inverse, la résistance remet en question les rapports de domination et produit une conflictualité latente ou déclarée dans l'espace résidentiel. L'observation de l'émergence de formes de résistance contraste avec l'absence de remise en question de l'infériorisation qu'expérimentent les minorités visibles des deux immeubles des beaux quartiers parisiens précédemment cités (Bacqué et *al.*, 2010). Dans nos cas d'étude, l'infériorisation qui s'accompagne de logiques de contrôle social, et les logiques de résistance qui en découlent s'affrontent dans la pratique quotidienne de l'espace résidentiel autour d'enjeux d'appropriation des espaces intermédiaires. Néanmoins, dans ces rapports de force, chaque

groupe ne dispose pas des mêmes ressources, ce sont généralement les classes moyennes qui parviennent en définitive à imposer leurs normes.

Toutefois, l'« altérisation » ne constitue pas toujours le support d'une infériorisation et d'une dévalorisation symbolique. Ce rapport plus ouvert à l'altérité s'observe chez les classes moyennes *cosmopolitaines* qui apprécient, par ailleurs, l'ambiance « populaire » et « multiculturelle » du quartier. L'altérité, construite à partir d'une double catégorisation sociale et raciale, n'est pas tenue à distance dans une logique de fermeture. L'établissement de frontières répond davantage à un processus d'agrégation orienté sur des logiques affinitaires. La sociabilité de voisinage se construit dans les cercles d'interconnaissance socialement homogènes autour du partage d'intérêts communs, de valeurs et de styles de vie proches. Elle ne s'accompagne pas cependant d'un dénigrement des styles de vie des autres groupes, qu'ils soient désignés comme « noirs », « arabes », « populations issues de l'immigration » ou encore « catégories populaires ». La déconnection entre l'« altérisation » et l'infériorisation se manifeste particulièrement dans la distinction qu'elles effectuent entre les groupes d'hommes noirs du quartier et la population résidente du quartier. Cependant, l'ouverture à l'altérité reste circonscrite à des liens de voisinage plus distants, moins approfondis et parfois encadrés par des rapports employeurs/employés.

Ainsi, l'analyse des modes de cohabitation démontre que les sociabilités de voisinage s'inscrivent fondamentalement dans une logique d'agrégation par l'établissement d'une sociabilité sélective. Le degré d'ouverture à l'altérité dépend de la perception que l'individu construit de sa situation résidentielle au regard de sa trajectoire, de ses aspirations résidentielles et de sa capacité à les réaliser, et de l'enjeu social soulevé par la proximité spatiale avec d'autres groupes sociaux en termes d'« honneur social » (Cartier et *al.*, 2008 ; Bacqué et *al.*, 2010). De ce fait, on ne peut préfigurer des modes de cohabitation entre les groupes sociaux placés en situation de coprésence. Ce constat contraste avec les finalités politiques de ces stratégies de mixité. Celles-ci attendent des « acteurs clés de la ville » et des *key workers* qu'ils tissent des liens avec les classes populaires et les ménages « issus de l'immigration ». Pourtant, notre travail montre que peu d'entre eux acceptent de jouer le rôle d'acteur « relais » de la mixité, et plus rares encore sont ceux qui l'endossent sans l'accompagner d'une logique de domination. Les rapports sont alors asymétriques, à la faveur des classes moyennes, balayant ainsi l'objectif d'échange social et culturel partagé formulé par les acteurs à l'initiative de cette stratégie pour légitimer le mélange social. Pour autant, la

présence de ces ménages constitue des « modèles de référence » pour la majorité des classes populaires migrantes. Par ailleurs, ces résultats montrent que nous ne pouvons appréhender les rapports à la diversité dans l'espace résidentiel des classes moyennes sous l'unique angle de la logique de fermeture ou du « séparatisme » pour reprendre le terme d'Éric Maurin (2004).

### **Perceptions parentales et mise à distance de l'autre**

Dans les manières d'habiter des parents, la socialisation et de la scolarisation des enfants représentent des enjeux centraux. La variable explicative principale des comportements parentaux associés à ces enjeux est le contexte urbain dans lesquels ils s'inscrivent, à laquelle se cumule l'appartenance sociale. En effet, les modalités d'inscription des usages des enfants dans le quartier dépendent de l'influence supposée de celui-ci sur la socialisation des enfants. Les parents développent un discours révélant une croyance en l'existence des « effets de quartier », sans faire usage de l'expression. Les beaux quartiers sont considérés comme des lieux exerçant des effets bénéfiques sur la socialisation des enfants. La surreprésentation des classes supérieures « blanches » limiterait le risque des « mauvaises fréquentations » et de l'insécurité, toutes deux associées aux quartiers populaires. À l'opposé, les quartiers populaires sont perçus par tous les habitants comme des lieux potentiellement « nuisibles » par la présence des populations pauvres et des minorités visibles, l'occupation des rues par les groupes d'hommes noirs contribuant certainement à construire cette image, mais elle ne l'explique pas à elle seule.

La perception des effets du quartier sur la socialisation des enfants se traduit dans les choix scolaires effectués par la majorité des parents. Dans les beaux quartiers, la fréquentation de l'école publique est, à l'image de l'influence du quartier, perçue comme un facteur positif pour la socialisation et l'instruction, les choix parentaux se portant majoritairement sur l'école du secteur. Seuls certains parents de classes moyennes, qui vivent sous le registre de la promiscuité la présence de classes populaires et de minorités visibles dans le voisinage, ont fait le choix du privé dans une logique ségrégative. Dans les quartiers populaires, les classes moyennes déploient quasiment toutes des stratégies d'évitement des écoles publiques du secteur, la crainte que la surreprésentation des enfants de minorités visibles pèse sur la réussite scolaire surpassant un attachement exprimé à l'école républicaine. Davantage portée par une « logique de protection (et d'intégration) » telle que la développe Marco Oberti

(2007), elles ne cherchent pas à couper leurs enfants de toute diversité, mais souhaitent contrôler son degré d'ouverture afin d'assurer leur épanouissement et leur réussite scolaire. Pour parvenir à leurs fins, elles mobilisent intensément les cercles d'interconnaissance établis dans le voisinage et tentent de pratiquer l'« évitement » dès l'école élémentaire. La généralisation de ces pratiques dévoile les limites de l'ouverture à l'altérité lorsqu'elle engage la question de la reproduction sociale. Les seules populations à ne pas éviter sont des classes populaires migrantes qui se caractérisent par un rapport distant à l'institution scolaire et une certaine méconnaissance de ces rouages (Bourdieu, 1966 ; Beaud, 2003). Ces ménages n'ont pas un « rapport désabusé et désintéressé » à l'école comme cela a été observé, dans d'autres contextes, par Marco Oberti (2007). Ils nourrissent des espoirs de réussite scolaire et ne perçoivent pas la concentration de leurs enfants dans les écoles locales comme une menace pour leur réalisation. Par conséquent, la majorité des parents oriente leur choix scolaire selon la composition sociale réelle ou supposée du public, accordant ainsi un poids déterminant à l'« effet public » au détriment de l'« effet d'établissement ». Ces choix individuels créent alors une ségrégation sociale et raciale parfois très élevée dans certains établissements (Felouzis, 2003 ; Felouzis et *al.*, 2005 ; Butler et Hamnett, 2007). L'évolution de cette ségrégation et de sa portée en termes des inégalités se posera avec encore plus d'acuité dans les années à venir en France, l'orientation politique axée sur le « libre choix » laissant une marge de manœuvre encore plus conséquente aux pratiques « évitantes ».

### **La promotion de la mixité par l'habitat : une réponse satisfaisante ?**

Les conclusions mitigées de notre analyse de la promotion de la mixité sociale par l'habitat invitent à revenir sur la contradiction de ces stratégies politiques exposée en introduction. Promouvoir la mixité sociale se heurte non seulement aux choix résidentiels des populations, mais également à une tendance à la sociabilité sélective qui peut, dans certains cas, se réaliser dans une logique de fermeture à l'altérité. Doit-on pour autant prôner l'arrêt de ce type de politique au risque de voir se renforcer la ségrégation urbaine ? Un des objectifs de ces stratégies de mixité résidentielle est d'opérer un « rééquilibrage social » de la ville par une répartition plus diffuse du logement social et intermédiaire. Dans cette perspective, la mise en œuvre de ces stratégies se traduit effectivement par la livraison de ce type de logements dans les beaux quartiers. Cette diffusion participe, dans une certaine mesure, à contrecarrer les effets socialement ségrégatifs du marché du logement, à infléchir les processus de polarisation sociale en œuvre dans des métropoles comme Paris et Londres. En outre, ces stratégies

permettent de réduire le coût du logement qui constitue un facteur central de précarisation des ménages. Les ménages pauvres sont bien évidemment les premiers pénalisés, cette forme de précarisation se conjugue alors avec celle rencontrée sur le marché du travail, mais les ménages plus aisés y sont aussi de plus en plus confrontés. Ces stratégies peuvent donc contribuer à améliorer leurs conditions de vie si tant est que la mobilité ne soit pas vécue sous le mode de la contrainte, ce qui pose alors la question complexe du choix.

Ces stratégies de mixité sont aussi portées par un autre objectif, celui de promouvoir la justice sociale en mélangeant des groupes sociaux hétérogènes dans l'espace résidentiel. Cependant, les bénéfices sociaux attendus de cette répartition autoritaire des groupes sociaux dans la ville sont loin d'être confirmés. De ce fait, à l'instar d'Éric Charmes, nous plaidons « moins pour un abandon pur et simple des politiques de mixité que pour un rapport circonspect et pragmatique à ces dernières » (2009, p. 11). La promotion de la mixité résidentielle ne peut régler, à elle seule, la question des inégalités structurelles. Cette conclusion amène donc à réfléchir à d'autres réponses politiques pouvant être mises en œuvre à une échelle plus globale. Les interventions dans le domaine de l'éducation représentent un axe à développer davantage, la réussite scolaire exerçant toujours un poids considérable dans l'accès à l'emploi, et plus largement à un statut social. Dans un contexte d'accroissement des écarts de ressources et de patrimoine entre les ménages les plus riches et les plus pauvres, et des inégalités que leur sont sous-jacentes, la question du renforcement des politiques redistributives constitue une autre piste à explorer (Piketti et *al.*, 2011). Enfin, les discriminations sociales et raciales interfèrent et infléchissent sur les trajectoires des individus et des groupes sociaux, la « boîte à outils » peu fournie dans ce domaine ouvre à de nouvelles perspectives de recherche.





## BIBLIOGRAPHIE

---

- Alba R., Denton N. (2008) « La construction des données raciales et ethniques aux États-Unis ». *Revue française de sociologie*, vol. 49, n° 1, janvier-mars, p. 143-151.
- Amadiou J.-F. (2005) *Enquête « testing » sur CV*, Observatoire des discriminations, ADIA/Université Paris I.
- Anderson, R., Musterd S., Galster G., Kauppinen T.-M. (2007) “What Mix Matters? Exploring the Relationships between Individuals' Incomes and Different Measures of their Neighbourhood Context”, *Housing Studies*, vol. 22, n°5, p.637-660.
- Anderson A., Vieillard-Baron H. (2004) *La politique de la ville, histoire et organisation*, ASH, Paris.
- Arthurson K. (2005) “Social Mix and the Cities”, *Urban policy and research*, vol.23, n°4, p. 519-523.
- Ascher F. (1998) « La fin des quartiers », dans Haumont, N., Lévy J.-P. *L'urbain dans tous ses états. Faire, dire et vivre la ville*, L'Harmattan, Paris.
- Atkinson R., (2000) « Combatting social exclusion in Europe, the new urban policy challenge », *Urban Studies*, n° 7, pp.1037-1055.
- Atkinson R. (2000) “Measuring Gentrification and Displacement in Greater London”, *Urban Studies*, vol. 37, n°5/6, p. 149-165.
- Atkinson R. (2002) “Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhood? An assessment of the evidence-base on the context of the New Urban Agenda”, *ESRC, CNR Paper 5*.
- Atkinson R. (2003) “Introduction: misunderstood saviour or vengeful wrecker? The many meanings and problems of gentrification”, *Urban Studies*, vol. 40, n°12, p. 2343 -2350.
- Atkinson R. (2005) “Neighbourhoods and the Impacts of Social mix: Crime, Tenure diversification and assisted mobility”, *ESRC Centre for Neighbourhood Research, CNR Paper n°29*.
- Atkinson R., Flint J. (2004) “Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Elites and time-space Trajectories of Segregation”, *Housing Studies*, vol. 19, n°6, p. 875-892.
- Atkinson R., Kintrea K. (2000) “Owner Occupation, Social Mix and Neighbourhood Impacts”, *Policy and Politics*, vol. 28, n°1, p. 93-108.
- Atkinson R., Kintrea K. (2001) “Disentangling area effects: evidence from deprived and non-deprived neighborhoods”, *Urban Studies* vol. 38, n° 12, p. 2277-2298.

Authier J.-Y. (1993) *La vie des lieux. Un quartier du Vieux-Lyon au fil du temps*, Presses universitaires de Lyon, Lyon.

Authier J.-Y. (1995) « Formes et processus de ségrégation dans les quartiers anciens centraux réhabilités. L'exemple du quartier Saint-Georges à Lyon », *Sociétés contemporaines*, juin-septembre, p. 107-126.

Authier J.-Y. (dir.) (2001) *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, « Villes », Anthropos, Paris.

Authier J.-Y. (2002) « Habiter son quartier et vivre en ville : les rapports résidentiels des habitants des centres anciens », *Espaces et Sociétés*, Espaces modes d'emploi, n° 108-109, p. 89-110.

Authier J.-Y. (2006) « La question des “effets de quartier” en France. Variations contextuelles et processus de socialisation », dans Authier J.-Y., Bacqué M.-H., Guérin-Pace F. *Le Quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, p. 194-205.

Authier J.-Y., Bidou C. (dir.) (2008) « La Gentrification urbaine », *Espaces et Sociétés*, n° 132-133.

Authier J.-Y., Bonvalet C., Lévy J.-P. (dir.) (2010) *Élire domicile, la construction sociale des choix résidentiels*, Presse Universitaire de Lyon, Lyon.

Avenel C. (2005) « La mixité dans la ville et dans les grands ensembles. Entre mythe social et instrument politique », *Informations sociales*, vol. 5, n° 125, p. 62-71.

Bacqué M.-H. (2002) « Mixité sociale », dans Segaud M., Brun J., Driant J.-C. *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, sous le regard des sciences sociales*, Armand Colin, Paris.

Bacqué M.-H. (2003) *Les nouvelles figures des quartiers populaires, politiques et représentations, une approche comparative France/États-Unis*, Habilitation à Diriger des Recherches, Université de Paris XII.

Bacqué M.-H., Authier J.-Y., Guérin F. (dir.) (2006) *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, La Découverte, Paris.

Bacqué M.-H., Divay G., Rose D., Séguin A.-M., Sénécal G. (2003) *Survol de quelques politiques de revitalisation urbaine*, INRS, urbanisation, culture et société, Montréal.

Bacqué M.-H., Driscoll J., Fijalkow Y., Langley L., Mariolle B., Rousseau M.-P., Tissot S. (2005) *Projets urbains en quartiers anciens, La Goutte d'Or, South End*, Centre de Recherche sur l'Habitat, Center for Urban Development Studies.

Bacqué M.-H., Fijalkow Y. (2006) « En attendant la gentrification : Discours et politiques à la goutte d'or (1982-2000) », *Sociétés contemporaines*, vol. 63, n°3, p. 63-83.

Bacqué M.-H., Fijalkow Y., Flamand A., Vermeersch S. (2010) « Comment nous sommes devenus HLM, politiques de mixité sociale à Paris », *Espaces et Sociétés*, n° 140-141, p. 93-111.

Bacqué M.-H., Fijalkow Y., Launay L., Vermeersch S. (2011) “Social Mix Policies in Paris : Discourses, Policies and social effects”, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 35, n°2, p. 256-273.

Bacqué M.-H., Fol S. (2001), « Mixité sociale et politiques urbaines », dans Haegel F., Rey H., Sintomer Y. (dir.), *La xénophobie en banlieue effets et expressions*, L’Harmattan, Paris, p. 57-72.

Bacqué M.-H., Fol S. (2005), « *La mixité comme injonction politique* », *Urbanisme*, n° 340, p. 61-63

Bacqué M.-H., Fol S. (2006). « Effets de quartier : enjeux scientifiques et politiques de l’importation d’une controverse », dans Authier J.-Y., Bacqué M.-H., Guérin-Pace F. *Le Quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, p. 181-193.

Bacqué M.-H., Fol S. (2008) « Les politiques de mixité sociale en France : de l’injonction politique nationale aux contradictions locales », dans Fée D., Nativel C. (dir) *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, Presses Sorbonne Nouvelle, Paris.

Bacqué M.-H., Lévy J.-P. (2009) « Ségrégation », in Stébé J.-M., Marchal H. (dir.), *Traité sur la ville*, PUF, Paris, p. 303-352.

Bacqué M.-H., Simon P. (2001) « De la mixité comme idéal et comme politique : à la recherche du dosage social optimal dans la ville », *Mouvements*, vol. 2001/1, n°13, p. 13-24.

Bacqué M.-H., Vermeersch S. (2007) *Changer la vie ; les couches moyennes et l’héritage de mai 68 ?*, Éditions de l’atelier, Paris.

Backer K. (2004) *Review of Housing Supply for HM Treasury. Delivering Stability : Securing our Future Housing Needs*, HMSO, London.

Baillergeau E., Duyvendak J. W., van der Graaf P., Veldboer L. (2005) *La promesse d’un habitat socialement mixte, un état des lieux des recherches sur la mixité sociale et la gentrification aux Pays-Bas, en Belgique et en Suède*, Institut Verwey-Jonker, Utrecht, Amsterdam.

Bancel N., Blanchart P., Vergès F. (2006) *La République coloniale*, « Plurielle », Hachette, Paris.

Barth F. (1995) « Les groupes ethniques et leurs frontières », dans Poutignat P., Streiff-Fenard J. (dir.), *Théories de l’Ethnicité*, Paris, PUF, 1995, p. 203-249.

Bassand M. (1997) *Métropolisation et inégalités sociales*, Science, Technique, Société, Presses Polytechniques et universitaires romandes, Lausanne.

- Battergay A. (2003) « Les recompositions d'une centralité commerçante immigrée : la Place du Pont à Lyon », *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 19, n°2, p. 9-22.
- Battye F., Bishop B., Harris P., Murie A., Rowlands R., Tice, A. (2006) "Evaluation of Key Workers Living", final report, *Department for Communities and Local Government*.
- Baudelot C., Establet R. (1971) *L'école capitaliste en France*, Maspero, Paris.
- Baudin G., Genestier P. (dir.) (2002) *Banlieues à problèmes. La construction d'un problème social et d'un thème d'action publique*, La Documentation française, Paris.
- Beaud S., Weber F. (2003) *Guide de l'enquête de terrain*. La Découverte, Paris.
- Bensoussan B. (1982) « Le recours au quartier. Enjeux et changement social en milieu urbain (le quartier de la Croix-Rousse à Lyon) », *Cahiers de l'Observation du Changement Social*, vol. XVI, CNRS, Paris, p. 181-227.
- Berube A. (2005) "Mixed communities in England, a US perspective on evidence and policy prospects", *Joseph Rowntree Foundation*, York.
- Best F. (1996) *L'échec scolaire*, « Que sais-je ? », P.U.F., Paris, 2e éd., 128 p.
- Bidou C. (1984), *Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*, P.U.F, Paris.
- Bidou C. (1997) « La prise en compte de « l'effet territoire » dans l'analyse des quartiers urbains », *Revue Française de Sociologie*, vol XXXVIII, p. 97-119.
- Bidou-Zachariasen C. (dir.) (2003) *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de revitalisation des centres*, Descartes et Cie, Paris.
- Bidou-Zachariasen C., Poltorak J.-F. (2008), « Le travail de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et sociétés*, n° 132, p. 107-124.
- Billard G., Chevalier J., Madoré F. (2005) *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Presses universitaires de Rennes, Rennes.
- Blakely E. J., Snyder M. G. (1997) *Fortress America, Gated Communities In The United States*, Brookings Institution Press/ Lincoln Institute of Land Policy, Washington D.C., Cambridge, M.A.
- Blanc M. (2004) « Compte rendu thématique. Banlieue, banlieues », *Espaces et sociétés*, 2004/4, n°119, p. 215-224.
- Blanc M. (2010) "the impact of social mix policies in France", *Housing Studies*, vol. 25, n°2, p. 257 -272.

- Bolt G., Phillips D., Van Kempen R. (2010) "Housing Policy, (De)segregation and Social Mixing, An international perspective", *Housing Studies*, vol. 25, n°2, p. 129-135.
- Bonnemaison G. (1983) *Face à la délinquance : prévention, répression, solidarité*, Commission des maires sur la sécurité, Paris, La Documentation française.
- Bonvalet C., Brun J., Segaud M. (dir.) (1998) *Logement et habitat, l'état des savoirs*, La Découverte, Paris.
- Bourdieu P. (1966) « L'école conservatrice, les inégalités devant l'école et devant la culture », *Revue Française de Sociologie*, vol. VII, p. 325-347.
- Bourdieu P. (1973) « L'opinion publique n'existe pas », *Les temps modernes*, n°318, p. 292-309.
- Bourdieu P. (1976) « Anatomie du goût – goût de classe et style de vie », *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, n° 5, octobre, p. 2-81.
- Bourdieu P. (1979) *La distinction. Formation sociale du jugement*, Editions de Minuit, Paris.
- Bourdieu P. (1980) *Le sens pratique*, « Le sens commun », les éditions de Minuit, Paris.
- Bourdieu P. (1984) *Questions de sociologie*, Les Éditions de Minuit, Paris.
- Bourdieu P. (dir.) (1993) *La misère du monde*, Seuil, Paris.
- Bourdieu P., Passeron J.-C. (1964) *Les héritiers, les étudiants et la culture*, « Le sens commun », Éditions de Minuit, Paris.
- Bourdin A., Lefeuvre M.-P. (2002) « Le sociologue et les grands ensembles », dans Baudin G., Genestier P. (dir.) *Banlieues à problèmes. La construction d'un problème social et d'un thème d'action publique*, La Documentation française, Paris, p. 143-165.
- Bourdin A. (2008) « Gentrification, un « concept » à déconstruire », *Espaces et sociétés*, n°132-133, p. 23-37.
- Bozon M., Chamboredon J.-C. (1980) « Organisation sociale de la chasse en France », *Ethnologie Française*, n°1, p. 65-88.
- Bramley G., Dunmore K. (1996) "Shared Ownership: short-term expedient or long-term major tenure", *Housing Studies*, vol. 11, n°1, 105-131.
- Bridge G. H. (1994) « Gentrification, class and résidence », *Environment and Planning D*, vol. 12, p. 31-51.
- Bridge G. H. (2000) "Rationality, ethics and space: on situated universalism and the self-interested acknowledgement of difference", *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 18, p. 519-535.

- Bridge G. H. (2003) "Time–Space Trajectories in Provincial Gentrification", *Urban Studies*, vol. 40, n°12, p. 2545–2556, November.
- Brun J. (1994). « Essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en géographie urbaine ». Dans *La ségrégation dans la ville : concepts et mesures*, « Ville et habitat », L'Harmattan, Paris. p. 21-57.
- Brun J., Rhein C. (1994) *La ségrégation dans la ville : concepts et mesures*, « Ville et habitat », Préface de Roncayolo M., L'Harmattan, Paris.
- Burgess S., Johnston W., Wilson D. (2004) "School segregation in multiethnic England", *Ethnicities*, vol. 4, n°2, p. 237-265.
- Burgess S., Wilson D., Lupton R. (2005) "Parallel Lives? Ethnic segregation in schools and neighbourhood", *CASE paper 101*, Centre for Analysis of Social Exclusion London School of Economics.
- Burgess E.W., Park R.E. (1925), *The city*, University of Chicago Press, Chicago.
- Butler T. (1997) *Gentrification and the middle classes*, Ashgate, Aldershot.
- Butler T, Hamnett C. (1994) "Gentrification, class and gender: some comments on Warde's "gentrification as consumption" *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 12, p. 477-493.
- Butler T., Hamnett C. (2007) "The Geography of Education" *Urban Studies*, vol. 44, p.1161-1174.
- Butler T., Hamnett C. (2009) « Regenerating a Global city », dans Imrie R., Lees L., Raco M., *Regenerating London, Governance, sustainability and community in a global city*, Routledge, London, p. 40-57.
- Butler T., Hamnett C., Ramsden M. (2007a) "Inward and upward? Marking out social class change in London 1981–2001", *Urban Studies*, vol. 44, p. 1255-1280.
- Butler T. Hamnett C., Ramsden M. (2007b) "The best, the worst and the average: secondary school choice and education performance in East London", *Journal of Educational Policy*, vol. 22, n°3, p. 7-29.
- Butler T., Robson G. (2001) "Social Capital, Gentrification and Neighbourhood Change in London: A Comparison of Three South London Neighbourhoods", *Urban Studies*, vol. 38, n° 12, p. 2145-2162.
- Butler T., Robson G. (2003) *London calling, the middle classes and the remaking of inner London*, Berg, Oxford.
- Cameron S. (2003) "Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration", *Urban Studies*, vol 40, n°12, p. 2367-2382.

- Cartier M., Coutant I., Masclet O., Siblot Y. (2008) *La France des « petits-moyens »*. Enquête sur la banlieue pavillonnaire, La Découverte, Paris.
- Castel R. (1995) *La métamorphose de la question sociale*, Fayard, Paris.
- Castells M. (1998) *L'ère de l'information. Vol. 1, La société en réseaux*, Fayard, Paris.
- Chalvon-Demersay S. (1984) *Le Triangle du XIVème : des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Maison des sciences de l'homme, Paris.
- Chamboredon J.-C., Lemaire M. (1970) « Proximité spatiale et distance sociale », *Revue Française de Sociologie*, vol. XI, n°1, p. 3-33.
- Champagne P. (1991) « La construction médiatique des malaises sociaux », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°90, p. 64-75.
- Charbonneau, J., A. Germain et M. Molgat (dir.) (2009) *Habiter seul : un nouveau mode de vie?*, « Société et Population », Presses de l'Université Laval, Québec.
- Charmes E. (2005) *La vie périurbaine contre la menace des gated communities*, « Villes et entreprises », L'Harmattan, Paris.
- Charmes E. (2006) « Le retour à la rue comme support de la gentrification », *Espaces et Sociétés*, n°122, p. 115-133.
- Charmes E. (2007a) « Carte scolaire et « clubbisation » des petites communes périurbaines », *Sociétés contemporaines*, 3/2007, n° 67, p. 67-94.
- Charmes E. (2007b) « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? », *Annales de la recherche urbaine*, juillet, n°102, p. 7-18.
- Charmes E. (2008) « Pour une approche critique de la mixité sociale », *La vie des idées*, <http://www.laviedesidees.fr/Pour-une-approche-critique>
- Chauvel L. (2006) *Les classes moyennes à la dérive*, Seuil, Paris.
- Chivallon C. (2001) « Postmodernisme britannique et études sur la ségrégation », *Espaces et sociétés*, n°104, p 24-41.
- Clerval A. (2008), « Le logement et l'habitat, éléments-clés du processus de gentrification », Journée d'étude jeunes chercheurs « Cohabiter ».
- Coing H., Topalov C. (1995) « Crise, urgence et mémoire : où sont les vraies ruptures ? », dans Ascher F. (dir.), *Le logement en question. L'habitat dans les années quatre-vingt-dix : continuités et ruptures*, L'Aube, La Tour d'Aigues.
- Cole I. (2006) « Hidden from History? Housing Studies, the Perpetual Present and the Case of Social Housing in Britain », *Housing Studies*, vol. 21, n°2, p. 283-295.



Cole I., Goodchild B. (2001) "Social balance and mixed neighbourhoods in Britain since 1979: a review of discourse and practice in social housing", *Society and Space*, vol. 19, p. 103-121.

Collet A. (2010) « Générations de classes moyennes et travail de gentrification. Changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005 », Thèse de Sociologie, Université Lyon 2.

Colomb C. (2006) « Le discours de la « Urban Renaissance » du New Labour au Royaume-Uni – vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres villes britanniques ? », *Sociétés contemporaines*, 2006/3, n°63, p. 15-37.

Crane J. (1991) « the epidemic theory of ghetoos and neighborhood effects on dropping out and teenage childbearing », *The American Journal of Sociology*, vol. 96, n°5, p. 1226-1259.

Crook T., Monk S., Lister D., Lovatt R., Ni Luanaigh A., Rowley S., Whitehead C. (2006) "Delivering affordable housing through Section 106, Outputs and outcomes", *Joseph Rowntree Foundation*, University of Cambridge.

Dansereau F. (2000) « Montréal : Ségrégation socio-résidentielle et cohabitation sociale », dans Dureau F., Dupont V., Lelièvre E., Lévy J.-P., Lulle T. (dir.) *Métropoles en mouvement, une comparaison internationale*, « Villes », Anthropos, Paris, p. 289-297.

Dansereau F., Germain A. (2002) « Fin ou renaissance des quartiers? Les significations des territoires de proximité dans une ville pluriethnique ». *Espaces et Sociétés*, vol. 108-109, p. 7-28.

Dansereau F., Germain A., Eveillard C. (1997) "Social mix: old utopias, contemporary experience and challenges", *Canadian Journal of Urban Research*, vol. 6, n°1, p. 1-23.

Dansereau F., Charbonneau S., Morin R., Revillard A., Rose D., Séguin A-M. (2003) « La mixité sociale en habitation », Rapport de recherche réalisé pour la direction de l'habitation de la ville de Montréal, INRS-Urbanisation, Culture et Société, Montréal.

Dansereau F., Villemaire L., Archambault J. (2002) « le logement social et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale », Rapport à l'Observatoire Montréalais des inégalités sociales et de la santé, Montréal.

De Souza Briggs X. (2006) « Mixité sociale et "géographie des opportunités": pistes pour de nouvelles politiques et questions irrésolues », dans Authier J.-Y., Bacqué M.-H., Guérin-Pace F. *Le Quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, p. 181-193.

Del Conte A., Kling J. (2001) "A Synthesis of MTO Research on Self-Sufficiency, Safety and Health, and Behavior and Delinquency," *Poverty Research News*, vol. 5, p. 3-6.

Dench G., Gavron K., Young M. (2006) *The New East End, Kinship, race and conflict*, Young Foundation, Profiles Book, London.

Desponds D. (2010) « Les effets paradoxaux de la loi SRU sur le profil des acquéreurs de biens immobiliers. Etude portant sur trois départements d'Île-de-France », *Espaces et sociétés* n°140-141 *Paradoxes de la mixité sociale urbaine*. p. 37-58.

Divay G., Séguin A.-M. (2002) « Pauvreté urbaine : la promotion de communautés viables », *Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques*, Ottawa.

Donzelot J. (1999) « La nouvelle question urbaine », *Esprit*, n°258, novembre, p. 87-114.

Donzelot J. (2004), « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit*, n°3-4, mars-avril, p. 14-39.

Driant J.-C., (2003) « Le logement social », dans Segaud M., Brun J., Driant J.-C. *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, sous le regard des sciences sociales*, Armand Colin, Paris.

Driant J.-C. (2006) *Les classes moyennes et le logement à Paris*, APUR, Paris.

Driant J.-C., (2009) *Les politiques du logement en France*, « Les Études », La Documentation française, Paris.

Driant J.-C., Lelévrier C. (2006) « Le logement social, mixité et solidarité territoriale », dans Lagrange H., Oberti M. (dir.) *Emeutes urbaines et protestations*, Les presses de Sciences po, p. 177-193.

Dubedout H. (1983) *Ensemble : refaire la ville*, rapport au Premier ministre du Président de la Commission nationale pour le développement social des quartiers, La Documentation française, Paris.

Dubet F. (1987) *La galère : jeunes en survie*, « Points », Fayard, Paris.

Dubet F., Lapeyronnie D. (1992) *Les quartiers d'exil*, Seuil, Paris.

Duncan O. D., Duncan B. (1955) "Residential Distribution and Occupational Stratification", *American Journal of Sociology*, vol. 60, p. 493-503.

Durkheim E. (1987) *Les règles de la méthode sociologique*, « Quadrige », PUF, Paris.

Elias N. (1997) *Logiques de l'exclusion*, Fayard, Paris.

Éribon D. (2009) *Retour à Reims*, Fayard, Paris.

Ellen I.-E.; Turner M.-A. (1997). « Does neighbourhood matter? Assessing recent evidence », *Housing Policy Debate*, vol. 8, n°4, p.833-866.

Epstein R., Kirszbaum T. (2003) « L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines », *Regards sur l'actualité*, n° 292, juin-juillet, p. 63-73.

Estèbe P. (2004) « Le territoire est-il un bon instrument de la redistribution ? Le cas de la réforme de l'intercommunalité en France », *Lien social et Politiques*, n° 52, p. 13-25.

Estèbe P., Le Galès P. (2003) « La métropole parisienne : à la recherche du pilote ? », *Revue française d'administration publique*, 2003/3, n°107, p. 345-356.

Fainstein N. (1993) "Race, class and segregation : discourses about African Americans", *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 17, n°3, p. 384-404.

Fassin D. (2002) « L'invention française de la discrimination », *Revue française de science politique*, vol. 52, n° 4, p. 395-415.

Fassin D. (dir.) (2010) *Les nouvelles frontières de la société française*, La Découverte, Paris.

Fassin, D., et Fassin, E., (dir.) (2006) *De la question sociale à la question raciale : représenter la société française*, La Découverte, Paris, 264 p.

Fassin E. (2007) « Question raciale, le mot et la chose », *Regards*, n°46, <http://www.regards.fr/nos-regards/eric-fassin/question-raciale-le-mot-et-la>, accès disponible en avril 2011.

Fassin E. (2010) « Les couleurs de la représentation », *Revue française de science politique*, vol. 60, n°4, p. 655-662.

Feins J. D., Shroder M. D. (2005) "Moving to Opportunity: The Demonstration's Design and its Effects on Mobility", *Urban Studies*, vol. 42, p. 1275-1299.

Felouzis G. (2003) « La ségrégation ethnique au collège et ses conséquences », *Revue Française de Sociologie*, vol. 44, n°3, p. 413-447.

Felouzis G. (2008) « Les catégories ethniques en sociologie : éléments pour un débat », in « L'usage des catégories ethniques en sociologie : où en sommes-nous ? », *Revue française de sociologie*, vol. 49, n°1, janvier-mars.

Fijalkow Y. (2007) *Sociologie des Villes*, « Repères », La Découverte, Paris, 3e édition.

Fijalkow Y. (2008) « Construction et usages de la notion de quartier village », dans Bacqué M.-H., Guérin-Pace F., Authier J.-Y. (dir.) *Le quartier Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, « Recherches », La Découverte, Paris, p.75-85.

Fijalkow Y., Oberti M. (2001) « Urbanisme, embourgeoisement et mixité sociale », *Mouvements*, n°13, p. 9-21.

Flamand J.-P. (1989) *Loger le peuple*, « Textes à l'appui », La Découverte, Paris.

Fol S. (2009), *La mobilité des pauvres*, Paris, Belin.

Foot White W. (1943) *Street Corner Society. The Social Structure of an Italian Slum*, Chicago, University of Chicago Press, (traduction française: *Street Corner Society*, préface d'Henri Peretz, Paris, La Découverte, 1995)

Forrest R., Kearns, A. (2001) "Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood", *Urban Studies*, vol. 38, n°12, p. 2125-2143.

François J.-C. (2002) « Évitement à l'entrée en sixième et division sociale de l'espace scolaire à Paris », *Espace géographique*, 2002-4, p. 307-327.

François J.-C., Poupeau C. (2004) « Évitement scolaire et "classes moyennes" à Paris », *Éducation et sociétés*, vol. 14, n°2, p.51-66

Frantz K. (2000) "Gated communities in the USA. A new trend in urban development", *Espace populations et sociétés*, n°1, p. 101-113.

Fribourg A.-M. (2008) « Regards sur un demi-siècle de politique du logement en France » dans Fée D., Nativel C. (dir.) *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, Presses Sorbonne Nouvelle, Paris, p. 21-31.

Friedmann, J., Wolff G. (1982) "World city formation: an agenda for research and action", *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 6, n°3, p. 9-44.

Friedrichs J. Galster G., Musterd, S. (2003) "Neighbourhood effects on social opportunities, The European and American Research and Policy Context", *Housing Studies*, vol. 18, n°6, p. 797-806.

Gans H. J. (1961) "The balanced community : homogeneity or heterogeneity in residential areas?", *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 27, n°3, p. 176-184.

Genestier P. (2010) « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument? » *Espaces et sociétés*, n°140-141, p. 21-36.

Germain A. (2009) « Le quartier au cœur du mode de vie des ménages solos dans la ville centrale » dans Charbonneau, J., A. Germain et M. Molgat (dir.) (2009) *Habiter seul : un nouveau mode de vie?* , « Société et Population », Presses de l'Université Laval, Québec, p. 199-217.

Germain A. (2010) « La religion dans l'espace public en contexte multiethnique : des accommodements raisonnables au zonage, Religion in Public Space in a Multi-Ethnic Environment Reasonable : Accommodations in Zoning » *Le Pont/The Bridge*, 11 janvier.

Germain A., Rose D., Twigge-Molecey A. (2010) « Mixité sociale ou inclusion sociale ? Bricolages montréalais pour un jeu à acteurs multiples », *Espaces et sociétés*, n°140-141, p. 143-157.

Ghekière L. (2007) *Le développement du logement social dans l'Union européenne – Quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire*, Dexia Éditions, Paris.

Glass R. (1963). *London: aspects of change*. London: MacGibbon & Kee.

Grafmeyer Y. (1991) *Habiter Lyon. Milieux et quartiers du centre-ville*, éditions du CNRS, Paris, Presses universitaires de Lyon, Lyon-Villeurbanne.

Grafmeyer Y. (1994) « Regards sociologiques sur la ségrégation », dans Brun J., Rhein C. *La ségrégation dans la ville*, L'Harmattan, Paris.

Grafmeyer Y. (1995) « Sociabilités urbaines », dans Ascher F. *Le logement en questions : l'habitat dans les années quatre-vingt-dix : continuité et ruptures*, « Monde en cours », Ed. de l'Aube, La Tour d'Aigues, p. 189-232.

Grafmeyer Y. (1998) « Logement, quartier, sociabilité », dans Segaud M., Bonvalet C., Brun J., *Logement et habitat. L'état des savoirs*, Paris, La Découverte, coll. « Textes à l'appui », p. 409-417.

Grafmeyer Y., Joseph I. (1979) *L'École de Chicago, naissance de l'écologie urbaine*, Aubier-Montaigne, Paris.

Genestier Ph. (1999) « le sortilège du quartier : quand le lieu est censé faire lien », *Les annales de la recherche urbaine*, n°82, p. 142-153.

Goris I., Jobard F., Lévy R. (2009) *Police et minorités visibles : les contrôles d'identité à Paris*, Open Society Institute, New York.

Guillaumin C. [1972] (2002) *L'Idéologie raciste, Genèse et langage actuel*, Paris/La Haye, Mouton, 1972. Nouvelle édition : Gallimard, Coll. Folio essais (n° 410)

Halbwachs M. (1941) *La topographie légendaire des évangiles en terre sainte, étude de mémoire collective*, Alcan, Paris.

Hall S., Hickman P. (2002) “Neighbourhood renewal and urban policy, a comparison of new approaches in England and France”, *Regional Studies*, vol. 36, n°6, p. 691-696.

Hamnett C. (1976) “Social change and social segregation in inner London, 1961-71”, *Urban Studies*, vol. 13, p. 261-291.

Hamnett C. (1984) “Gentrification and residential location theory: a review and assessment”, in Herbert D.T., Johnston R.J. (eds) *Geography and the urban environment*. Progress in research and applications, vol. 6, John Wiley, London, p. 283-319.

Hamnett C. (1994) “Social polarisation in global cities: theory and evidence”, *Urban Studies*, vol. 31, n°3, p. 401-424.

Hamnett C. (1995) « Les Changements socio-économiques à Londres. Croissance des catégories tertiaires qualifiées ou polarisation? » *Sociétés contemporaines*, vol. 22-23, p. 15-32.

Hamnett C. (1996) « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », *Strates*, n°9, crises et mutations des territoires, p. 55-130.

Hamnett C. (2000) “Gentrification, postindustrialism, and industrial and occupational restructuring in global cities”, in Bridge G., Watson (eds), *A companion to the City*, Blackwell, Oxford, p. 331-341.

Hamnett C. (2003a) *Unequal City, London in the Global Arena*, Routledge, London, 292 p.

- Hamnett C. (2009a) "Spatially Displaced Demand and the Changing Geography of House Prices in London, 1995-2006", *Housing Studies*, vol. 24, n°3, p. 301-320.
- Hamnett C. (2009b) "City Centre Gentrification: Loft Conversions in London's City Fringe", *Urban Policy and Research*, vol. 27, n° 3, p. 27-287.
- Hamnett C. (2009c) "Spatial Divisions of Welfare: The Geography of Welfare Benefit Expenditure and of Housing Benefit in Britain", *Regional Studies*, vol. 43, n°8, p. 1015-1033.
- Hassenteufel P. (2005) « De la comparaison internationale à la comparaison transnationale », *Revue française de science politique*, vol. 55, p. 113-132.
- Haumont N. (1996) *La ville : agrégations et ségrégations sociales*, « Habitat et sociétés », L'Harmattan, Paris.
- Haumont N., Lévy J-P (dir.) (1998) *La ville éclatée : quartiers et peuplement*, « Habitat et sociétés », L'Harmattan, Paris.
- Héran F. (1987) « Comment les français voisinent », *Économie et Statistiques*, n°195, p. 43-60.
- Hills J. (2007) *Ends and means: the future roles of social housing in England*, ESRC Research Centre for Analysis of Social Exclusion CASE report 34.
- Houard N. (2009) *Droit au logement et mixité : les contradictions du logement social*, « Habitat et sociétés », l'Harmattan, Paris.
- Informations sociales* (2005) « Mixité sociale », n°125, 148 p.
- Jacobs J. (1961) *The Death and Life of Great American Cities*, Randon House, New York.
- Jaillet M.-C. (2004) « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », *Esprit*, n°303, mars-avril, p. 40-65.
- Johnston R., Forrest J., Poulsen M. (2002) "Are there Ethnic Enclaves/Ghettos in English Cities?", *Urban Studies*, vol. 39, n°4, p. 591-618.
- Jounin N., (2008) *Chantier interdit au public. Enquête parmi les travailleurs du bâtiment*, collection "Textes à l'appui / enquête de terrain", La Découverte, Paris.
- Kintrea K. (2007) "Policies and Programmes for Disadvantaged Neighbourhoods: Recent English Experience", *Housing Studies*, vol. 22, n°2, p. 261-282.
- Kirszbaum T., Simon P. (2001) « Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social », *Note du GELD*, n°3, Groupe d'Etude et de Lutte contre les Discriminations, note n°3, GIP GELD-114, Paris.
- Lafaye C., Dutercq Y. (2003) « Engagement et mobilisation de parents autour de l'école, les actions pour le maintien en ZEP d'écoles parisiennes », *Revue Française de Sociologie*, vol. 44, n°3, p. 469-495.

Lagrange H. (2006) « Autopsie d'une vague d'émeutes », chapitre 1 de Lagrange H., Oberti M. (dir.) *Émeutes urbaines et protestation. Une exception française*, Presses de Sciences-Po, Paris.

Lagrange H., Oberti M. (dir.) (2006) *Émeutes urbaines et protestation. Une exception française*, Presses de Sciences Po, Paris.

Lapeyronnie D. (2008) *Ghetto urbain. Ségrégation, violence, pauvreté en France aujourd'hui*, Robert Laffont, Paris.

Lassalle D. (1998) « La généralisation progressive du recueil de statistiques ethniques au Royaume-Uni », *Population*, n°3, p. 609-630.

Launay L. (2006) *Mixité sociale et politique locale de l'habitat, quels effets sur les pratiques sociales des habitants? Étude de la réalisation de logements sociaux dans les "beaux quartiers" parisiens*, Mémoire de Master, Université d'Évry.

Launay L. (2010) « De Paris à Londres, le défi de la mixité sociale par « les acteurs clés » », *Espaces et Sociétés* N°140-141, p.111-126.

Lees, L. (2003a) "Visions of "urban renaissance": the Urban Task Force Report and the Urban White Paper", in Imrie R., Baco M. (dir.) *Urban Renaissance? New Labour, Community and Urban Policy*, Policy Press, Bristol, p. 66-82.

Lees, L. (2003b) "Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York City", *Urban Studies*, vol. 40, n°12, p. 2487- 2509.

Lees, L., Ley, D. (2008) "Introduction to special issue on gentrification and public policy", *Urban Studies*, vol. 45, n°12, p. 2379-2384.

Lees L., Slater T., Wyly, E. (2008) *Gentrification*, Routledge, New York.

Lefevre M.-P. (2005) « choix résidentiels et refus de mixité sociale ? », *Urbanisme*, n°340 janvier-février, p. 50-52.

Le Galès P., (1995) « Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine », *Revue Française de Science Politique*, vol. 45, n°1, p 47-95.

Le Galès P. (2003) *Le Retour des villes européennes ? : Sociétés urbaines, mondialisation, gouvernement et gouvernance*, Presses de Sciences Po, Paris, 454 p.

Le Goff W. (2006) « Divisions sociales et question du logement en Grande-Bretagne, entre ethnicisation et privatisation, les cas de Leicester et Bradford », Thèse sous la direction de Petros Petsimeris, Université de Caen Basse-Normandie

Le Goix R. (2004) « Quartiers fermés, intérêts particuliers », *Urbanisme*, n° 337, p. 42-43.

Lehman-Frisch S. (2002) « "Like a village" : les habitants et leur rue commerçante dans Noe Valley, un quartier gentrifié de San Francisco », *Espaces et Sociétés*, n°108-109, p. 49-68.

Lelévrier C. (2001) « La mixité sociale et les politiques urbaines », Dossier : Pourquoi les villes sont-elles en crise ?, *Revue Passages*, n°109-110, mai - juin, p. 29-32.

Lelévrier C. (2003) « Regroupements résidentiels d'immigrés en Île-de-France : filières d'accès et trajectoires des ménages dans trois quartiers dévalorisés », in *Relations interethniques dans l'habitat et dans la ville*, sous la dir. de N. Boumaza, L'harmattan, Paris.

Lelévrier C. (2006) *Les mixités sociales*, Documentation française, n°929, Paris.

Lelévrier C. (2007) « Mobilités et ancrages des familles en Île-de-France Les changements de la rénovation urbaine », in « Familles et quartiers sensibles », *Informations sociales*, n°141, p. 98-109.

Lelévrier C. (2010) « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, p. 59-74.

Lepoutre D. (1997) *Cœur de banlieues. Codes, rites et langages*, Odile Jacob, Paris.

Lévy J.-P. (2006) « Mixité à la française : Une vision politique de la ville lissée », *Mouvements*, vol. 47-48, p. 167-173.

Ley D. (1981) "Inner-city revitalization in Canada: a Vancouver case study", *Canadian Geographer*, vol. 25, n°2, p. 124-148.

Ley D. (1994) "Gentrification and the politics of the new middle class", *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 12, n°1, p. 53-74.

Loones A. (2007) « Le logement social en France, une porte de plus en plus difficile à ouvrir », *Consommation et modes de vie*, n°205, septembre, Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie.

Mac Kenzie R. D. [1921] (1979) « Le voisinage. Une étude de la vie locale à Columbus, Ohio », dans Grafmeyer Y., Joseph I. *L'école de Chicago, Naissance de l'écologie urbaine*, Champ urbain, p. 209-250.

Magri S. (1993) « Villes et quartiers : proximité et distances sociales dans l'espace urbain », *Genèses*, n°13, p. 151-165.

Malpass P. (2004) "Fifty years of British housing policy; leaving or leading the welfare state?", *European Journal of Housing Policy*, vol. 4, n°2, August, p. 209-227.

Malpass P., Mullins D. (2002), "Local authorities housing stock transfer in the UK: From local initiative to national policy", *Housing Studies*, vol.17, n° 4, p. 673-686.

Mandel C. (2005) « Pression immobilière et rénovation urbaine : la gentrification du quartier populaire parisien de la Goutte d'or » ; sous la direction de Marie-Hélène Bacqué, Mémoire de DESS, Paris.



- Marcuse P. (1989). "'Dual City': A Muddy Metaphor for a Quartered City." *International Journal of Urban and Regional Research*, vol.13, n°4, p. 697-708.
- Marpsat M. (1999) « La modélisation des effets de quartier » aux États-Unis. Une revue des travaux récents », *Population*, vol. 54, n°2, p. 303-330.
- Marsh A. (2004) "Housing and the Social Exclusion Agenda in England", *Australian Journal of Social Issues*, vol. 39 n°1, p. 7-23.
- Martin G., Watkinson J. (2003) "Rebalancing communities, introducing mixed incomes into existing rented housing estates", *Joseph Rowntree Foundation*, York.
- Masclat, O. (2003) *La gauche et les cités, histoire d'un rendez-vous manqué*, La Dispute, Paris, 316 p.
- Massey D.S., Denton N.A. (1988), "The dimensions of residential segregation", *Social forces*, vol. 67, n°2, p. 281-315.
- Massey D. S., Denton N. A. (1995) *American apartheid*, Descartes & Cie, Paris.
- Mathieu N. (1997) « Les enjeux de l'approche géographique de l'exclusion sociale », *Économie rurale*, n°242, novembre-décembre, p. 21-27.
- Maurin É. (2004) *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*, « La République des idées », Seuil, Paris.
- Maurin É. (2009) *La peur du déclassement. Une sociologie des récessions*, Seuil, Paris.
- Maurin É., Goux D. (2007) « Close Neighbours Matter: Neighbourhood Effects on Early Performance at School, *Economic Journal*, vol.117, p. 1-24.
- Mauss M. (1925) *Sociologie et anthropologie*, « Quadrige », PUF, Paris.
- Merlot E. (2006) *Les effets sociaux de la politique de rénovation urbaine de la Goutte d'Or*, mémoire de Master, Université d'Evry Val d'Essonne
- Merton R.-K. (1948) "The Bearing of Empirical Research Upon the Development of Sociological Theory", *American Sociological Review*, vol. 13, p. 505-515.
- Messamah K., Toubon J.-C. (1988) *La Goutte d'Or : constitution, modes d'appropriation et de fonctionnement d'un espace pluri-ethnique*, IAURIF, Paris.
- Mollenkopf J.-H., Castells M. (ed.) (1991). *Dual City: Restructuring New York*. Russell Sage Foundation. New York.
- Monk S., Crook T., Lister D., Rowley S., Short C., Whitehead C. (2005) *Land and finance for affordable housing, The complementary roles of Social Housing Grant and the provision of affordable housing through the planning system*, Joseph Rowntree Foundation, York.
- Muller P. [1990] (2010) *Les politiques publiques*, « que sais-je? », n°2534, PUF, Paris.

Murie A., Musterd S. (2004) "Social Exclusion and Opportunity Structures in European Cities and Neighbourhoods", *Urban Studies*, vol. 41, n° 8, July, p. 1441-1459.

Murie A., Willmott P. (1988) *La pauperisation du logement social, le cas de la Grande-Bretagne et de la France*, « Habitat et Sociétés », l'Harmattan, Paris, traduction de l'ouvrage anglais *Polarisation and social housing*, Policies Studies Institute.

Musterd S. (2006) "Segregation, Urban Space and the Resurgent City", *Urban Studies*, vol. 43, n° 8, July, p. 1325-1340.

Musterd S. (2005) "Social and ethnic segregation in Europe: levels, causes and effects", *Journal of Urban Affairs*, vol. 27, n°3, p. 331-348.

Musterd S., Ostendorf W., De Vos S. (2003) "Neighbourhood Effects and Social Mobility: A Longitudinal Analysis", *Housing Studies*, vol. 18, n° 6, November, p. 877-892.

NDiaye P. (2008) *La condition noire. Essai sur une minorité française*, Calmann-Lévy, Paris.

Neveu C. (1992) « Espace et territoire à Spitalfields : perceptions locales et pratiques municipales », *Espaces et Sociétés*, n° 68, p. 67-81.

Newman K., Wyly E. K. (2006) "Gentrification and Displacement Revisited, a fresh look of the New York City Experience", *Centre for Urban and Community Studies*, bulletin 31.

Oberti M. (2001) « Le « communautarisme de classe » : distance spatiale et sociale comme alternative à la mixité sociale », *Mouvements*, 2001/3, n°15/16, p. 212-214.

Oberti M. (2007) *L'école dans la ville, ségrégation- mixité- carte scolaire*, « Académique », Presses de Sciences Po, Paris.

Oberti M., Préteceille E. (2004) « Les classes moyennes et la ségrégation urbaine », *Éducation et sociétés*, vol° 14, n° 2, p.135-153.

Oberwittler D. (2007) "The Effects of Neighbourhood Poverty on Adolescent Problem Behaviours: A Multi-level Analysis Differentiated by Gender and Ethnicity", *Housing Studies*, vol. 22, n°5, p. 781-803.

Orfeuil J-P. (2002) « Mobilité et inégalités dans l'aptitude à la pratique des territoires », *Informations sociales*, décembre, n° 104.

Parkinson M. (2001) "The Urban White Paper: Halfway to Paradise?", *New Economy*, vol. 8, n°1, p. 47-51.

Paugam S. (dir.) (1996) *L'Exclusion, l'état des savoirs*, « Textes à l'appui », La Découverte, Paris.

Peach C. (1996) "Does Britain have ghettos?", *Transactions of the Institute of British Geographers*, New Series, vol. 21, n° 1, p. 216-235.

- Peugny, C. (2009) *Le déclassement*, « Mondes vécus », Grasset, Paris.
- Piketty T., Landais C., Saez E. (2011) *Pour une révolution fiscale. Un impôt sur le revenu pour le 21e siècle*, Seuil, Paris.
- Pinçon M. (1978) *Besoins et habitus, Critique de la notion de besoin et théorie de la pratique*, CSU, Paris.
- Pinçon M. (1982) *Cohabiter : groupes sociaux et modes de vie dans une cité H.L.M.*, Direction de la construction et le C.S.T.B, Direction de la construction, Plan construction, Paris.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M. (1989) *Dans les beaux quartiers*, « L'épreuve des faits », Seuil, Paris.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M. (1992) *Quartiers bourgeois, quartiers d'affaires*, « Documents », Payot, Paris.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M. (1997) *Voyage en grande bourgeoisie*, PUF, Paris.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M. (2001a) « Paris : une mosaïque sociale menacée », *Mouvements*, n°15-16, p. 215-217.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M. (2001b) *Paris mosaïque*, Calmann-Lévy, Paris.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M. (2004a) *Sociologie de Paris*, « Repères », La Découverte, Paris.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M. (2004b) « La grande bourgeoisie : une classe sociale très organisée », dans Chopart J.-N., Martin C. *Que reste-t-il des classes sociales ?*, ENSP, Paris.
- Pinçon M., Pinçon-Charlot M. (2007) *Les ghettos du gotha, comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Seuil, Paris.
- Pinçon-Charlot M., Prêteceille E., Rendu P. (1986) *Ségrégation urbaine, classes sociales et équipement*, Anthropos, Paris.
- Power A., Tunstall, R. (1995) "Swimming against the Tide", *Joseph Rowntree Foundation*, York.
- Prêteceille E. (1995) « Division sociale de l'espace et globalisation, le cas de la métropole parisienne », *Sociétés contemporaines*, n°22-23, p.33-67.
- Prêteceille E. (1997) « Ségrégation, classes et politique dans la grande ville », dans Bagnasco A., Le Galès P. *Villes en Europe*, La Découverte, Paris, p. 99-127.
- Prêteceille E. (2003) « *La division sociale de l'espace Francilien. Typologie socioprofessionnelle 1999 et transformations de l'espace résidentiel 1990-1999* », Rapport de recherche pour la Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France.

- Préteceille E. (2006) « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté? La métropole parisienne entre polarisation et mixité », *Sociétés Contemporaines*, n° 62, p. 69-93.
- Préteceille E. (2007) “Is gentrification a useful paradigm to analyse social changes in the Paris metropolis?”, *Environment and Planning A*, vol. 39, n°1, p. 10-31.
- Préteceille E. (2009) « La ségrégation ethno-raciale a-t-elle augmenté dans la métropole parisienne ? », *Revue française de sociologie*, vol. 50, n°3, p. 489-519.
- Putnam R. (2000) *Bowling alone: The Collapse and Revival of American Community*, Simon and Schuster, New York (NY).
- Raco M. (2008) 'Key Worker Housing, Welfare Reform and the New Spatial Policy in England', *Regional Studies*, vol. 42, p. 737-751.
- Raulin A. (2000) *L'Ethnique est quotidien. Diasporas, marchés et cultures métropolitaines*, L'Harmattan, Paris.
- Raveaud M., Van Zanten, A. (2007), “Choosing the local school: middle class parents’ values and social and ethnic mix in London and Paris”, *Journal of Education Policy*, vol. 22, n°1, p. 107-124.
- Reay D. (2006) “The Zombie Stalking English Schools: Social Class and Educational Inequality”, *British Journal of Educational Studies* vol 54, n°3, p. 288-307.
- Reay D., Hollingworth S., Williams K., Crozier G., Jamieson F., James D., Beedell P. (2007) “A Darker Shade of Pale?” Whiteness, the Middle Classes and Multi-Ethnic Inner City Schooling”, *Sociology*, vol. 41, p. 1041-1060.
- Rémy J., Voyé L. (1981) *Ville, ordre et violence : formes spatiales et transaction sociale*, Presses universitaires de France, Paris.
- Retière J.-N. (2003) « Autour de l'autochtonie. Réflexions sur la notion de capital social populaire », *Politix*, vol. 16, n°63, p. 121-143.
- Rhein C. (1994) « La ségrégation et ses mesures », dans Brun J. et Rhein C. (dir.) *La ségrégation dans la ville*, L'harmattan, Paris, p. 121-161.
- Ripoll F., Tissot S. (2010) « Mobilité/autochtonie : sur la dimension spatiale des ressources sociales », *Regards sociologiques*, n°40.
- Rodgers D. T. (1998) *Atlantic Crossings, social politics in a progressive age*, The Belknap Press of Havard University Press, Harvard.
- Rose D. (1984) “Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory”, *Society and Space*, vol. 2, p. 47-74.
- Rose, D. (2004) “Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighbourhoods: a Montréal case study”, *Canadian Journal of Urban Research*, vol. 13, n°2, p. 278-316.

Rose D., Divay G. (2003) « L'Angleterre », dans Bacqué M.-H., Divay G., Rose D., Séguin A.-M., Sénécals G. *Survole de quelques politiques de revitalisation urbaine*, INRS, urbanisation, culture et société, Montréal.

Rose D., Séguin A.-M. (2006) « les débats sur les effets de quartier : que nous apprennent les approches centrées sur les réseaux sociaux et le capital social ? », dans Authier J.-Y., Bacqué M.-H., Guérin-Pace F. *Le Quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, p. 206-217.

Safi M. (2009) « La dimension spatiale de l'intégration : évolution de la ségrégation des populations immigrées en France entre 1968 et 1999 », *Revue Française de Sociologie*, vol. 50, n°3, p. 521-552.

Sala Pala V. (2005) « Le racisme institutionnel dans la politique du logement social », *Sciences de la société*, n° 65, p. 87-102.

Sala Pala V. (2006) « La politique du logement social au risque du client ? Attributions de logements sociaux, construction sociale des clients et discriminations ethniques en France et en Grande-Bretagne », *Politiques et Management public*, vol. 24, n°3, p. 77-92.

Sarkissian, W. (1976), «The Idea of Social Mix in Town Planning: A Historical Review», *Urban Studies*, Vol. 13, n°3, p. 231-246.

Sarkissian W., Heine W. (1978) *Social Mix: The Bournville Experience*. Birmingham, U.K.: Bournville Village Trust and South Australian Housing Trust.

Sarkissian W., Forsyth A., Heine W.(1990). "Residential Social Mix: the Debate Continues," *Australian Planner*, March, p. 5-16.

Sassen S. (1991) *The global city*, Princeton University Press. Traduction française (1996) : La ville globale, Descartes, Paris.

Sauvadet T. (2006) *Le Capital guerrier : Solidarité et concurrence entre jeunes de cité*, Armand Colin, Paris.

Schelling T. (1969) "Models of segregation", *American Economic Review*, vol. 59, n° 2, p. 488-493.

Schnapper D. (2005) « Idéal et limites de la mixité sociale, les arguments du débat public », *Informations sociales*, CNAF, n°125, juillet, p. 6-15.

Schnapper D. (2008) « Les enjeux démocratiques de la statistique ethnique », *Revue française de sociologie*, vol. 49, n°1, p. 133-139.

Schwartz B. (1981) *L'Insertion des jeunes en difficulté* (rapport au Premier ministre), Paris, La Documentation française.

Ségaud M. (2007) *Anthropologie de l'espace*, Armand Colin, Paris.

Simmel G. (1999) *Études sur les formes de socialisation*, PUF, Paris.

Simon P. (1995) « La politique de la Ville contre la ségrégation, ou l'idéal d'une ville sans divisions », *Les annales de la recherche urbaine*, vol. 68-69, p. 26-33.

Simon P. (1997a) « La statistique des origines, « race » et ethnicité dans les recensements aux États-Unis, Canada et Grande-Bretagne », *Sociétés contemporaines*, n°26, p. 11-44.

Simon P. (1997b) « Les usages sociaux de la rue dans un quartier cosmopolite », *Espaces et Sociétés*, n°90-91, p. 43-68.

Simon P. (1998) « Le logement et l'intégration des immigrés », dans Segaud M., Bonvalet C., Brun J. *Logement et Habitat, État des savoirs*, La Découverte, Paris.

Simon P. (2000) « Paris : la division sociale et ethnique de l'espace parisien », dans Dureau F., Dupont V., Lelièvre E., Lévy J.-P., Lulle T. (dir.) *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*, Economica, IRD, Paris, p. 299-309.

Simon P. (2002) « Attendus socio-philosophiques et politiques de la mixité sociale », *Documents du CERAS*, dossier n° 7 : "La mixité sociale".

Simon P. (2003) "France and the unknown second generation", *International Migration Review*, vol. 37, n°4, p. 1091-1119.

Simon P. (2006) « Le « modèle français d'intégration » : politiques publiques et crise sociale », *Canadian Diversity / Diversité Canadienne*, vol.5, n°1, p. 40-44.

Simon P. (2008) « Les statistiques, les sciences sociales françaises et les rapports sociaux ethniques et de « race » », *Revue française de sociologie*, vol. 49, n°1, p. 153-162.

Slater T. (2006) "The eviction of critical perspectives from gentrification research", *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 30, n°4, p. 737-757.

Smith N. (1987) "Gentrification and the rent gap", *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 77, n°3, p. 462-465.

Smith N. (2003) « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la « régénération » urbaine comme stratégie urbaine globale », dans Bidou-Zachariasen C. (dir.) *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de revitalisation des centres*, Descartes et Cie, Paris, p. 45-72.

Tanter A., Toubon J.-C. (1999) « Mixité sociale et politiques de peuplement : genèse de l'ethnisation des opérations de réhabilitation », *Sociétés contemporaines*, n°33/34, p. 59-87.

Tersen D. (2009) « Paris-Londres : Mind the Gap ? Les défis de la métropole face à la mondialisation », *La vie des idées*, <http://www.laviedesidees.fr/Paris-Londres-Mind-the-Gap.html>, accès disponible en avril 2011.

Tissot S. (2005) « Une « discrimination informelle » ? Usages du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM », *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 159, n°4, p. 54-69.

Tissot S. (2007) *L'État et les quartiers. Genèse d'une catégorie de l'action publique*, « Liber », Seuil, Paris.

Tissot S. (2010) « Quand la mixité sociale mobilise des gentrificateurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, p. 127-142.

Tunstall R. (2003) “ ‘Mixed Tenure’ » Policy in the UK: Privatisation, Pluralism or Euphemism?”, *Housing, Theory and Society*, vol. 20, p. 153-159.

Tunstall R., Fenton A. (2006) *In the Mix: Mixed income, mixed tenure, mixed communities: What do we know? A review of the evidence*, Housing Corporation, London.

*Urbanisme*, (2005) « Dossier Mixité », n°340, janvier-février.

Uitermark J., J.W. Duyvendak, Kleinhans R. (2007) Gentrification as a governmental strategy: social control and social cohesion in Hoogvlied, Rotterdam. *Environment and Planning A*, vol. 39, n°1, p. 125- 141.

Van Kempen A., Sule Özüekren A. (1998) “Ethnic segregation in cities: new forms and explanations in a dynamic world”, *Urban studies*, vol. 35, n°10, p. 1631-1656.

Van Zanten A., Mingasson L. (2005) « Lieu d'habitation et offre scolaire. Une enquête dans l'Ouest parisien », *Informations sociales*, 2005/3, n° 123, p. 66-73.

Van Zanten A. (2009) *Choisir son école. Stratégies familiales et médiations locales*, PUF, coll. Le Lien social, Paris.

Vieillard-Baron H. (2000) « Quartiers « sensibles » et politiques de la ville : bilan d'une recherche », *L'espace géographique*, tome 29, n°3, p. 237-254.

Vieillard-Baron H. (2005) « Logement social et mixité en Europe », *Les cahiers de profession banlieue*.

Villechaise-Dupont A. (2000) *Amère banlieue, les gens des grands ensembles*, « Partage du savoir », Grasset, Paris.

Wacquant L. (1992) « Pour en finir avec le mythe des cités-ghettos », *Annales de la recherche urbaine*, n°54, p. 21-30.

Wacquant L. (2005) « Les deux visages du ghetto. Construire un concept sociologique », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°160, p. 4-21.

Wacquant L. (2006) *Parias urbains. Ghetto – banlieues – État*, La Découverte, Paris.

Watt P. (2008) “The only class in town? Gentrification and the middle-class colonization of the city and the urban imagination”, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 32, n°1, p. 206-211.

Weber M., [1922] 2003, *Économie et société, Tome 1, catégories de la sociologie*, « Agora, les classiques », n°171, Pocket, Paris.

Wieviorka M., *L'espace du racisme*, Paris, Éditions du Seuil, 1991.

Wilcox S., Williams P. (2007) *Review of intermediate housing in London, A study for the Greater London Authority*, Greater London Authority, London.

Willmott P., Young M. (1953) *Family and Kindship in East London*, Routledge and Kegan Paul Plc, London.

Wilson W.-J. (1987) *The truly disadvantaged : the inner city, the underclass, and public policy*, University of Chicago Press, Chicago (IL).

Wirth L. [1928] (2006) *Le ghetto*, Presses universitaires de Grenoble, Grenoble.

Whitehead C. (2007) "Planning Policies and Affordable Housing: England as a Successful Case Study?", *Housing Studies*, vol. 22, n°1, January, p. 25-44.

Whitehead C. (dir) (2008) *Social Housing in Europe II. A review of policies and outcomes*, London School of Economics and Political Science, London.

Whitehead C., Burgess G., Monk S. (2010) "How can planning system deliver more affordable housing?" *Joseph Rowntree Foundation*.

Wood M. (2003) "A Balancing Act? Tenure Diversification in Australia and the UK", *Urban Policy and Research*, vol. 21, n°1, p.45-56.

### **Littérature « grise »**

Atelier Parisien d'Urbanisme (2007) « Les chiffres du logement social à Paris en 2006 », *Note de 4 Pages*, n°26.

Atelier Parisien d'Urbanisme (2006a) « Le recensement de 1999 à Paris. Les résultats du dénombrement. Population et logements », *Note de 4 pages*, n°23 février.

Accord collectif départemental Paris (2003) *Logements sociaux*, Préfecture de Paris.

Cabinet Office (2001) *A New Commitment to Neighbourhood Renewal National Strategy Action Plan*, Social Exclusion Unit.

Department for Communities and Local Government (2006) *Delivering Affordable Housing*, London.

Department for Communities and Local Government (2007) *Planning for a Sustainable Future: The White Paper*, London.

Department for Communities and Local Government (2007) *Homes for the future – more affordable more sustainable : the Housing Green Paper*, London.



Department for Environment, Transport and the Regions (2000) *Our towns and cities: the future, Delivering an Urban Renaissance: the White Paper*, London.

Department for Environment, Transport and the Regions (2000) *Quality and Choice: A Decent Home for All: the Housing Green Paper*, London.

Department of Communities and Local Government (2010) *Planning Policy Statement 3: Housing*, London.

Direction Générale des Impôts (2006) Traitement INSEE.

Fondation Abbé Pierre (2007) *L'état du mal logement en France*, 12ème rapport annuel, Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, Paris.

Fondation Abbé Pierre (2010) *L'état du mal logement en France*, 15ème rapport annuel, Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, Paris.

Greater London Authority (2008) *Data Management and Analysis Group Briefing 2008-05*, Annual Population Survey, London.

Greater London Authority (2009) *Focus on London 2010, Population and Migration*, London.

Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité (HALDE) (2005), *Rapport Annuel*.

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (2006) *Observatoire du logement à Paris*.

IAURIF (2005) Ségrégation urbaine et politiques publiques : étude comparative, le Grand Londres.

IAURIF (2009) « Stratégies métropolitaines », les Cahiers n°151, juin,.

INSEE (2002) Enquête sur les quartiers en Ile de France.

INSEE (2004) « A Paris, les ménages les plus aisés, voisins des plus modestes », *Île-de-France à la page*, Mensuel n°240, août.

London Councils (2007) "Affordable Housing in London 2005/6 and 2006/7", London, p. 3.

Mairie de Paris (2003) Programme Local de l'Habitat.

Mairie de Paris, Préfecture de Paris (2010) *Convention d'équilibre Habitat-Activités pour Paris 2006-2010*.

Mayor of London (2003) *Homes and Communities in London, London Housing Strategy*, Greater London Authority, London.

Mayor of London (2004) *The London Plan, Spatial Development Strategy for Greater London*, Greater London Authority, London.

Mayor of London, (2006) *Empty homes in London 2005/06*, Greater London Authority.

Mayor of London (2007) *The Draft Mayor's Housing Strategy*.

Mayor of London (2005), *Supplementary Planning Guidance Housing*, 2005.

Mayor of London (2009a) *The London Housing Strategy*.

Mayor of London (2009b) *The Draft Replacement London Plan*.

Observatoire de l'Habitat de Paris (2007) « L'accès au logement social à Paris en 2006 », Atelier Parisien d'Urbanisme.

Observatoire des quartiers prioritaires (2010) « La politique de la Ville à Paris, rapport 2010 », *Atelier Parisien d'Urbanisme*.

Observatoire du logement social en Île-de-France (2004) « Les enjeux du logement social en Île-de-France », *Les actes*, juillet.

Observatoire européen sur le sans-abrisme (2006) État des lieux des politiques en matière d'exclusion du logement en Europe.

Observatoire régional de santé d'Île-de-France (2007) « Toxicomanie et usages de drogues à Paris : état des lieux et évolutions en 2006 », *Observatoire français des drogues et des toxicomanies* (OFDT).

Office of the Deputy Prime Minister (OPDM) (2002a) *Code of guidance on the allocation of accommodation*, ODPM, Londres.

Office of the Deputy Prime Minister (OPDM) (2002b) "How to choose choice", *Lessons from the first year of the ODPM's CBLs Pilot schemes. A guide for social landlords*, ODPM, Londres.

Office of the Deputy Prime Minister (OPDM) (2003) "Sustainable communities" : *building for the future*, OPDM, London.

Organisme du logement social (2003) *Le logement social en France*, octobre, [http://www.vie-publique.fr/documents-vp/chiffres\\_clefs.pdf](http://www.vie-publique.fr/documents-vp/chiffres_clefs.pdf), accès disponible en mai 2011.

Planning and Spatial Development Committee (2008) "The operation of section 106 planning agreements in London Who gains?", *London Assembly*.

Région Île-de-France (2008) « Les défis pour une Île-de-France durable », *Schéma Directeur de la Région Île-de-France*, p. 23-43.



## ANNEXES

---

Annexe 1. Listes des entretiens avec les personnes « ressources »	476
Annexe 2. Listes des habitants rencontrés à Paris	479
Annexe 3. Extraits d'entretien	482
Annexe 4. Articles de presse et communiqué cités	485
Tables des illustrations	491

## **Annexe 1 : Liste des entretiens avec les personnes « ressources »**

### **1. Paris :**

#### **1.1 Acteurs publics locaux parisiens impliqués dans la stratégie de mixité :**

##### **Mairie de Paris :**

- Billy Tallec : Chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement (2001-2006), rencontré en février 2006
- Gauthier Caron-Thibault : Chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement (2006-2008), rencontré en avril 2007
- Dan Steinfeld : Chef de cabinet de l'adjoint au maire chargé du logement (2008-), rencontré en novembre 2008

##### **Mairies d'arrondissement :**

- Michel Neyreneuf : Adjoint au maire chargé de l'urbanisme du 18<sup>e</sup> arrondissement, rencontré en décembre 2007
- François Lebel : Maire du 8<sup>e</sup> arrondissement, rencontré en janvier 2008
- Chargée de projet La Chapelle (2001-2008), rencontrée en juin 2007

##### **Acteurs Paris Habitat (anciennement OPAC de Paris) :**

- Directrice de la direction territoriale nord-ouest de l'OPAC : rencontrée en août 2007 et en février 2008
- Gérant secteur Goutte d'Or : rencontré en mai 2007
- Gérante secteur la Chapelle Clignancourt : rencontrée en mai 2007
- Gardien remplaçant du site la Villaudrie : rencontré en novembre 2007
- Précédente gardienne du site la Villaudrie : rencontré en novembre 2007
- Gardien du site Inkerman et Brodet : rencontré en juillet 2008 et janvier 2009)

#### **1.2 Acteurs publics locaux :**

##### **La Goutte d'Or :**

- Commissaire de police rencontré en septembre 2007, avec Yankel Fijalkow
- Directrice de l'école primaire publique Doudeauville, rencontrée en juin 2007
- Directeur de l'école publique Jean-François Lépine, rencontré en juin 2007

- Directrice de l'école maternelle privée, rue Stephenson, rencontrée en juillet 2006 avec Daniel Florentin

**Acteurs associatifs et commerçants :**

À la Goutte d'Or

- Association Paris Goutte d'Or, (juillet 2007)
- Association Graines de Soleil, (juillet 2007)
- Association ACR Château Rouge, (juillet 2007)
- Association Goutte Verte, (septembre 2007)
- Association URACA, (septembre 2007)
- Association Château Bouge, (avril 2009)
- Boucherie Halal rue Polonceau, (février 2008)

Dans le 8<sup>e</sup> arrondissement

- Monsieur Guichard : ICM consultants (décembre 2008)

**2. Londres :**

**2.1 Acteurs locaux impliqués dans la stratégie de mixité**

**Acteurs publics municipaux :**

Borough de Tower Hamlets

- Responsable du service d'urbanisme, rencontré en avril 2008

Royal Borough of Kensington and Chelsea

- Responsable du service logement, rencontré en avril 2008

**Acteurs impliqués chez les bailleurs sociaux :**

Borough de Tower Hamlets

- Directeur des services techniques Tower Hamlets Council Housing, rencontré en avril 2008
- Responsable du service développement One Housing group, rencontrée en mai 2008
- Chargée de participation Tower Hamlets Council Housing, rencontrée en avril 2008

Royal Borough of Kensington and Chelsea :

- Directeur de la *Tenant Management Organisation* de World's End Estate, rencontré en avril 2008

## **2.2 Acteurs publics locaux :**

### Tower Hamlets

- Directrice de l'école privée St-Peters Tower Hamlets School, rencontrée en juillet 2009

### Royal Borough of Kensington and Chelsea

-Directrice de l'école publique, Ashburnham Community School, rencontrée en juin 2008

## **Acteurs associatifs :**

### Tower Hamlets

- M. Miah, Association habitants Tarling Estate (mai 2008)

### Royal Borough of Kensington and Chelsea:

- M. Perez et Mme O'Brian, Association d'habitants WERA, rencontré en mai 2008

## Annexe 2 : Liste des habitants rencontrés à Paris

### La Goutte d'Or :

#### Site intermédiaire : Inkerman

Nom	Âge	Situation familiale	Enfants dans le foyer	Activités professionnelles (enquêtés puis conjoint(e))	Statut logement	Revenus (net mensuel en euros)	Nationalité et catégorisation « raciale »
Madame Brunois	40	En couple	1	Catégorie B fonctionnaire hospitalier Pharmacien	PLI	4 000	Français blanc
Madame Féraut	45	En couple	1	Comptable Comptable à la retraite	PLI	4 000	Français blanc
Madame Ribochon	65	Seule	0	Retraité employé	PLI logement handica-pé	700	Français blanc
Madame Saïd	47	En couple	3	Assistante maternelle (ancienne institutrice) Gréant d'une agence de voyage	PLI	4 000	Algérienne arabe
Madame Maugé	37	En couple	2	Assistante dentaire Cadre informaticien	PLI	5 000	Française asiatique
Monsieur Kermarrec	35	En couple	2	Éducateur spécialisé Institutrice	PLI	3 000	Français blanc
Madame Monnier	57	En couple	1	Maître de conférences Maître de conférences	PLI	5 500	Français blanc
Monsieur Paggini	45	En couple	2	Comédien Directrice de théâtre	PLI	5 500 (variable)	Français blanc
Madame Traoré	40	En couple	4	Gérante d'un commerce Ouvrier dans le BTP	PLI	2 500	Malienne noire
Madame Guillou	40	En couple	2	Femme au foyer Comédien	PLI	-	Espagnole blanche
Madame Desage	65	En couple	0	Infirmière retraitée Directeur d'un cabinet expertise	PLI	-	Français blanche
Madame Girard	35	En couple	1	Agent de sécurité incendie Agent de sécurité incendie	PLI	3 000	Français blanche
Madame Canet	55	En couple	0	Ancien ouvrier	PLI logement handica-pé	1 000	Français blanche
Madame et monsieur Prignal	50	En couple	2	Avocate Employé au cabinet	PLI	-	Français noirs
Monsieur Keïta	25	Seul	0	Étudiant	PLI	-	Sénégalais noir
Madame et monsieur Rochelle	45	En couple	2	Psychologues dans le secteur public	PLI	-	Français blancs



**Site « mixte » : Brodet**

Nom	Âge	Situation familiale	Enfants dans le foyer	Activités professionnelles (enquêtés puis conjoint(e))	Statut logement	Revenus (net mensuel en euros)	Nationalité et catégorisation « raciale »
Madame Kunda	35	En couple	3	Agent d'entretien Ouvrier du BTP	PLS	2 200	Sénégalaise noire
Madame et monsieur Rousselin	40	En couple	2	Technicien au Louvre Cadre moyen dans le BTP	PLS	4 100	Français blancs
Monsieur Michel	54	Seul	0	Agent d'entretien avant invalidé	PLA-I	1 000	Français blanc
Madame et monsieur Abdelkassim	35 33	En couple	2	Catégorie B, agent de la Ville de Paris Conseiller principal d'éducation	PLS	4 200	Français arabe noire
Monsieur Awadi	42	En couple	5	Sans emploi Agent dans une crèche	PLA-I	-	Sénégalais noir
Madame Ndour	34	En couple	2	Assistante maternelle agréée Employé dans le textile	PLS	-	Sénégalaise noire

**Les « Champs » :**

**Site haussmannien acquis-conventionné : La Villaudrie**

Nom	Âge	Situation familiale	Enfants dans le foyer	Activités professionnelles (enquêtés puis conjoint(e))	Statut logement	Revenus (net mensuel en euros)	Nationalité et catégorisation « raciale »
Monsieur Kineswaran	30	En couple	2	Gardien de nuit dans un palace Employée de maison	PLUS	-	Sri-lankais asiatique du sud est
Madame Rama	31	Célibataire	1	Agent catégorie C Ville de Paris	PLUS	1 300	Française noire
Monsieur Mbaye	21	Foyer parental	5	Sans emploi	PLUS	-	noir
Monsieur Rame	28	En couple	3	Peintre en bâtiment Sans emploi	PLUS	-	Malien noir
Monsieur Etienne	21	Colocation	0	Sans emploi	PLUS Logement attribué à sa mère	-	Français blanc
Madame Rive	30	Seule	2	Sans emploi	PLUS	-	Guinéenne noire
Monsieur Soupault	26	Foyer parental		Étudiant Mère sans emploi, restauratrice	Ancien bail Devenu PLUS		Français blanc
Madame Adler	52	Seule	0	Assistante de direction	PLUS	1 800	Française blanche
Monsieur	30	En couple	3	Agent de nettoyage	PLUS	-	Malien

Thiopé							noir
Monsieur Sonoda	40	En couple	3	Cadre commercial Agent à la Ville de Paris	4400	-	Français noir
Madame Hillaire	32	En couple	2	Sans emploi	PLUS	-	Équatorienne
Monsieur Vabre	44	En couple	2	enseignant en cartographe	PLS	-	Français blanc
Monsieur Fati		En couple	2	Agent de sécurité Agent de la RATP	PLUS	2 200	Algérien arabe
Madame Lefort		En couple	2	Chargée d'études région Ile de France	PLS	-	Français blanc
Madame Sadi	25	Foyer parental		Sans emploi	PLUS	-	Algérien arabe
Monsieur Nadhi	55	En couple	1	Comptable	PLA-I	-	Tunisien arabe
Monsieur Delanné	60	En couple	0	Cadre assurances	Ancien bail		Français blanc
Monsieur Cotteret	57	En couple	0	Cadre assurances	Ancien bail	-	Français blanc
Madame Johnson	62	En couple	0	Journalistes	Ancien bail	-	Britannique blanche
Madame Smith	35	En couple	0	-	T4 Ancien bail	-	Américaine blanche

#### Site « mixte » : Sérigné

Nom	Âge	Situation familiale	Enfants dans le foyer	Activités professionnelles (enquêtés puis conjoint(e))	Statut logement	Revenus (net mensuel en euros)	Nationalité et catégorisation « raciale »
Monsieur Matip	29	En couple	1	Catégorie B fonctionnaire Ville de Paris	PLUS	1600	Camerounais noir
Madame Benassim	30	Vit avec sa mère	5	Sans emploi employée de maison	PLA-I	-	Algérienne arabe
Monsieur Anton	51	Seul	0	Employé restauration avant invalidité	PLA-I	-	Français blanc
Madame Douadi	50	Célibataire	1	Assistante maternelle agréée	PLUS	1200	Marocaine arabe
Madame Hassemi	32	En couple	1	Cadre Trésor public	PLS	3000	Française blanche

### **Annexe 3 : Extraits d'entretien : Madame Ndour**

#### **1. Trajectoire résidentielle et choix du logement social**

Madame Ndour est une sénégalaise de 34 ans qui habite le site Brodet depuis 2007, et la Goutte d'Or depuis son arrivée en France. Elle est assistante maternelle agréée de la Ville de Paris et son mari est employé dans le secteur du textile.

#### **« Vous habitez ici depuis combien de temps ? »**

« Depuis décembre 2007. On a signé le bail début décembre, on était dans un studio, et comme on n'avait pas le matériel pour aménager ici, on a attendu le 27 décembre pour avoir le temps d'acheter les meubles et tout ».

#### **« Et vous habitiez où avant ? »**

« Rue de Suez. Dans le quartier. On a quitté une rue pour aller deux rues après hein. C'est génial. Moi, je me posais des questions sur le quartier qu'on allait me proposer. C'est vrai qu'on était en attente depuis dix ans. Ça fait dix ans qu'on a fait notre demande à la Mairie de Paris et il y a cinq ans, on avait oubliés de renouveler, donc on a été radiés, et on a refait une demande. Donc nous, on était partis au Sénégal au mois d'août, je suis revenue au mois de septembre et il y a la secrétaire du maire qui m'a appelé pour me dire qu'on me propose un logement rue P.-B., dans le 18<sup>e</sup>. C'est vrai que je passais ici tout le temps, mais je n'ai jamais imaginé que c'était tout près. Alors je lui ai demandé si elle ne s'était pas trompée. Et non, elle m'a dit : « C'est bien rue P.-B., vous avez un logement avec un petit jardin ». Alors moi, je croyais que je rêvais, je vous dis hein. Et après on a donné les documents, voilà. Mon mari, il est venu le soir, je lui ai dit, et lui aussi, ça fait trente ans qu'il est dans le 18<sup>e</sup>. Pour moi c'est récent parce que je suis venue en 99, et du coup, il est tellement habitué au quartier qu'il ne voulait pas partir. Il se faisait du souci sur le lieu qu'on allait nous proposer parce que lui, il travaille dans le 1<sup>er</sup> arrondissement. Il avait peur de devoir prendre le train et de subir les grèves. Et donc du coup, il m'a dit qu'il connaissait ce bâtiment. Il prend le métro à côté, la ligne 12. Donc maintenant c'est encore plus proche pour lui. C'est pratique parce que la rue de Suez, c'est plus vers le haut, c'est vers Château Rouge. Et quand il est venu, il m'a dit qu'il voyait l'immeuble en chantier, et on a vérifié, et c'était bien ça. Donc chaque jour, on venait voir comment ça avançait. Et comme on m'a dit que c'était au rez-de-chaussée, c'était l'appartement sur la cour. Mais je pensais que c'était peut-être l'appartement

sur la rue, donc j'ai eu peur d'avoir le bruit des voitures. Mais l'essentiel, c'est qu'on a obtenu plus grand. Dans le studio, on était quatre parce que j'ai deux enfants, 8 ans et 6 ans, et tout le temps : « Maman, quand est-ce qu'on va avoir une vraie maison ? » Quand on allait chez des gens qui avaient un grand appartement, au retour, c'était toujours des questions, et je leur disais « Ça ne dépend pas de nous hein ». Parce que si on pouvait le faire avec un coup de baguette magique... Et moi, la première fois que je suis venue dans l'appartement, j'étais sous le coup de l'émotion donc je n'ai pas bien regardé. Et j'ai dit à mon mari que c'était tellement petit que je savais pas si nous 4, on pouvait vivre dedans. Parce que tellement j'étais contente et sous le coup de l'émotion que je n'ai pas bien regardé. On a quand même demandé si on pouvait revisiter, et quand on a visité la deuxième fois, mon mari m'a dit « Mais dis donc toi, tu avais les yeux bandés ?! C'est super ici ! Il y a un jardin, de la verdure, c'est super aéré ». Et moi aussi, je me suis rendue compte que c'était vraiment grand. Mais le seul problème, c'est que nous, on a fait une bêtise, on a toujours demandé un F3 mais moi, le problème, c'est que j'ai deux enfants et de sexes différents. Ma fille, elle a 8 ans, elle va entrer dans l'adolescence, elle aura besoin d'avoir son univers. Donc on sera obligé de faire une autre demande mais là, on est tellement bien, on aurait demandé un F4, on aurait pu attendre encore plus longtemps. Après le relogement, on ne sait pas si c'est dans le quartier, ou si c'est ailleurs hein, voilà. C'est pas gagné. C'est vrai qu'on a encore le temps de voir en 5 ans. Mais nous, on n'est pas sur la rue, on est sur le jardin et c'est très calme. Mon mari, c'est quelqu'un qui n'aime pas le bruit. Il ne supporte pas le bruit et là, c'est vraiment l'idéal et si ça avait été un F4, ça aurait vraiment été le paradis. Ah oui ! Et la première chose que les gens voient quand ils viennent, c'est le jardin. C'est vrai qu'à Paris, c'est rare d'avoir ça, c'est comme en campagne, c'est calme ».

## **2. Ancrage au quartier**

### **« Et l'ambiance du quartier ? »**

« J'aime bien le quartier. C'est un quartier qui est très riche en culture, et puis on trouve tout ce qu'on veut. Au niveau des commerces, on n'est pas dépayés. On est comme si on était chez nous, c'est super. Alors, on part faire les courses où on veut, on a les produits de chez nous et même en meilleure qualité en plus. Ah oui ! Vous savez quand ça vient ici, il y a les normes et tout, alors que là-bas, ils ne respectent pas. Si tu as les moyens, tu achètes ce que tu veux, si tu n'as pas les moyens... Alors que là, c'est de la bonne qualité. Il y a le marché, et aussi le magasin qui s'appelle Canevas d'Afrique, et donc là, la dame, c'est une Sénégalaise aussi. Elle apporte sa touche. Quand on a des choses un peu particulières, elle

nous le prépare. C'est des choses qu'on ne pensait pas trouver ici. Mais nous, on devient comme les européennes, on a tendance à ne plus vouloir cuisiner et elle, elle nous prépare les choses qui prennent un peu de temps. C'est le rythme de vie qu'on mène, il faut tout faire et on n'a pas le temps alors elle nous le fait. Avant j'avais mon pilon, mais maintenant, je ne le fais même plus. Je vais chez elle, j'achète ça 3 euros, et ça me fait plus d'un mois alors que je l'utilise plus d'une fois par semaine. Alors c'est vrai que la cuisine africaine, ça sent fort mais c'est bon. Je trouve tout sur place donc on est très bien. Moi, quand on m'a dit que j'avais un appartement dans le 18<sup>e</sup>, et surtout ici, j'étais très contente (...). Je reste beaucoup ici. Je sors juste pour aller voir mon frère qui habite à Vitry-sur-Seine. Donc on a de la famille ici, mon mari, il a son jeune frère. Sinon, il a de la famille de longue date avec qui il est venu ici. Moi, quand je suis venue ici, je ne pouvais pas imaginer un quartier comme celui là à Paris. Quand on vient d'Afrique, on ne peut pas imaginer que la France, c'est presque comme l'Afrique hein. C'est fou hein ! Et ma mère, quand elle est venue, je lui ai fait visiter les magasins, elle n'en revenait pas ».

## Annexe 4 : Articles de presse et communiqués cités

### La Goutte d'Or

- Conférence de presse de Daniel Vaillant, maire du 18<sup>e</sup> arrondissement, au sujet de l'interdiction d'un apéro Facebook « Saucisson Pinard » à la Goutte d'Or, 16 juin 2010

« C'est en octobre 2009, à la suite de déclarations publiques de Marine LE PEN sur la prière dans la rue Myrha, qu'un certain nombre de blogs et sites de groupuscules d'extrême droite ont commencé à développer sur le net des campagnes contre moi, contre le préfet de Police, et demandant l'interdiction de la prière dans la rue.

Certains de ces sites dont Riposte laïque, sont allés filmer sur place ces prières et des tensions, de tout bord, ont été constatées par des riverains, les vendredis à la fin de l'année 2009.

C'est pourquoi le conseil d'arrondissement a voté, à l'unanimité, un vœu au Préfet de Police, le 1er février 2010, pour lui rappeler notre position face à ces phénomènes qui ne sont pas nouveaux et l'alerter sur la situation.

Nous n'avons effectivement pas attendu Mme Le Pen et ces groupuscules extrémistes pour nous préoccuper de cette situation ancienne.

- OUI, dans le 18<sup>ème</sup> et tout particulièrement à la Goutte d'Or, les musulmans pratiquants sont nombreux et les lieux de culte inadaptés.

- OUI les mosquées situées rue Polonceau et rue Myrha sont devenues au fil des années trop petites pour accueillir tous les fidèles qui se retrouvent donc dans la rue pour prier.

- OUI la situation de ces centaines de personnes priant dans la rue n'est pas tolérable et personne ne peut s'en satisfaire : les fidèles eux-mêmes qui sont contraints à pratiquer leur culte dans des conditions indignes, les riverains qui ont le droit à un égal accès à l'espace public.

C'est pourquoi, plutôt que dénoncer, stigmatiser mais sans jamais rien proposer, la mairie du 18<sup>ème</sup> et la Mairie de Paris travaillent à trouver des solutions : il s'agit du projet de l'ICI, Institut des cultures d'islam, qui verra le jour en 2012, j'y reviendrai.

D'ici là, la situation actuelle, qui dure depuis plusieurs années, pose des problèmes en termes de sécurité et d'occupation de l'espace public.

Alors, j'assume de ne pas demander au préfet de Police d'interdire physiquement ces prières dans la rue, pour toutes les raisons que je viens de vous dire. Et je remercie le Préfet de Police d'avoir l'intelligence de ne pas le faire.

Mais, tolérer jusqu'en 2012, ne veut pas dire, laisser faire. C'est pourquoi les élus du 18<sup>ème</sup>, unanimes (majorité et opposition), ont demandé au préfet de Police le 1er février 2010, de mettre en place un dispositif concerté, partenarial, encadré qui garantisse la légitime liberté de circulation des riverains, dans l'attente, je le répète de la construction de l'Institut des Cultures d'Islam en 2012, date à partir de laquelle plus aucune prière dans la rue ne saura être tolérée.

Voilà la ligne qui est la mienne depuis plusieurs années, cet équilibre à trouver est fragile, et il suffit de peu, de provocation, de part et d'autre, pour que la situation ne devienne ingérable, avec des risques de confrontation et de heurts.

C'est pourquoi, lorsqu'à la mi mai, mes collaborateurs m'ont alerté, voir fleurir, toujours sur les mêmes sites, des appels, même sous forme de boutade, à tenir des apéros géants pour empêcher physiquement la prière, j'ai immédiatement alerté les services de la Préfecture de Police en les appelant à la plus grande vigilance.

Je veux remercier le préfet de Police qui a partagé immédiatement mes inquiétudes.

Il y a un peu plus d'une semaine, ces appels se sont formalisés par la création d'un « groupe facebook » qui a rencontré l'écho médiatique que vous connaissez et qui est la raison de cette conférence de presse.

Jusqu'à ce jour, je n'ai pas souhaité intervenir médiatiquement pour ne pas faire le jeu de ces groupuscules racistes et extrémistes.

Car, ne nous trompons pas, leur but principal n'est pas de tenir physiquement cet apéro vendredi soir (en sont ils suffisamment courageux ?). Leur but principal était de créer un « buzz » médiatique et de faire parler d'eux et de leurs funestes théories. Leur seul but était de se faire interdire pour se victimiser et se comparer à de supposés protégés de moi-même et du Préfet, je veux parler des fidèles contraints à la prière dans la rue.

Par contre, si les initiateurs de ce groupe ne seront peut être pas eux-mêmes présents vendredi, l'écho rencontré par leur groupe facebook me laisse craindre que d'autres personnes qu'elles, soient bien présentes vendredi.

Je partage les inquiétudes de Bertrand Delanoë, Maire de Paris, sur les risques de dérives, de dérapages et de violence.

Dès lors que la menace contre l'ordre public était établie, je salue la décision du Préfet de Police d'interdire toute manifestation et toute contre manifestation ce vendredi soir.

Je veux terminer mon propos, avant de répondre à toutes vos questions, en exprimant le ras le bol des habitants de la Goutte d'Or (les vrais habitants, pas ceux qui se prétendent habitants depuis 3 générations et qui se cachent derrière un pseudonyme) face à cette nouvelle stigmatisation de leur quartier qui, OUI, rencontre toujours des difficultés, et la prière dans la rue, en est une, mais qui est un quartier que nous transformons, un quartier ou nous éradiquons l'habitat insalubre, ou nous construisons justement l'Institut des Cultures d'Islam, ou nous avons construit le centre musical Fleury Goutte d'or, ou nous avons refait la rue Doudeauville, refait le square Léon désormais fermé la nuit, un quartier pour lequel nous avons demandé et obtenu le classement en GLTD (Groupe Local de Traitement de la Délinquance) pour y faire baisser les trafics et la délinquance.

Bref, un quartier qui se reconstruit tout en conservant son identité forte et unique. Un quartier qui en a marre de l'image qu'on lui colle, et qui en a marre d'être pris en otage par des provocateurs racistes sur des enjeux nationaux.

Un quartier ou on peut aussi boire, sans aucun problème, du pinard, et manger du saucisson : rue Myrha, à côté de la mosquée, la Mairie du 18ème a favorisé l'implantation d'une superette qui vend du cochon et du saucisson. Un peu plus haut, s'est installé depuis plusieurs années un caviste que je vous recommande, « Don Doudine » qui vend d'excellents vins à tous les prix. L'an dernier, il a très bien vendu, comme l'ensemble des bars du quartier, la « cuvée de la Goutte d'Or », une cuvée spéciale de Viré Clessé créée à la demande de la Mairie du 18ème dans le cadre de la dernière fête des vendanges de Montmartre et pour faire revivre le vin blanc de la Goutte d'Or !

- le slogan de cette cuvée spéciale était : « Cuvée de la Goutte d'Or, le vin qui met tout le monde d'accord » ! »

### **Les beaux quartiers de l'ouest parisien :**

- *Le Parisien*, 25 juin 2004

### **Mixité sociale, Un nouvel HLM dans le très chic XVIe**

Julie Cloris

Deux immeubles jumeaux avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie (XVIe). Les façades sont identiques, de même que les imposantes portes cochères. La façade refaite est tellement

propre, à côté de sa jumelle grise, qu'elle semble rose. Pourtant, les destinées de ces immeubles se séparent. Le 7 restera une copropriété privée. Le 9 vient d'être inauguré après deux ans de travaux : dans le cadre de sa politique de rééquilibrage des logements sociaux, le Ville a confié le bien à l'OPAC, principal bailleur social de la capitale, et l'immeuble rénové abrite 17 logements sociaux, du studio au quatre pièces. On ne peut guère trouver plus chic à Paris : dans ce quartier, entre les musées Guimet et Galliera, certains appartements haut perchés, avec vue sur la tour Eiffel, se vendent... 10 000 le mètre carré. C'est ici que, à la fin du mois, des familles choisies selon des critères de bas revenus prendront possession des lieux. Les travaux, d'un montant global de 4,7 millions d'euros, s'achèvent. Selon Jean-Luc Mano, adjoint PS du maire de Paris chargé du logement, « ce type d'opération acquisition-réhabilitation coûte moins cher que la construction de logements neufs dans l'Est parisien ». Un groupe d'ouvriers finit d'installer les boîtes aux lettres. « Avant que ce ne soit l'Opac, c'étaient des familles en grande difficulté de l'Armée du salut qui vivaient là, raconte un commerçant. Bien sûr, il est important que les gens se mélangent et qu'on casse les ghettos, mais je ne suis pas sûr que le choix de ce quartier soit le bon. Il est désert le week-end, il y a très peu de commerces, et les prix des denrées sont assez élevés du fait d'une clientèle étrangère. » Un restaurateur du quartier confirme : « Le kilo de tomates est à 8 au marché voisin. Ils risquent de se sentir seuls, même si l'endroit est vraiment très agréable. Pour le reste, j'en discuterai avec eux, quand on les verra, j'espère. » Les commerces de l'avenue se limitent à trois restaurants, un salon de coiffure Lucie Saint-Claire destiné aux célébrités, et un magasin de presse. La propriétaire de ce dernier est moins enthousiaste que son confrère : « Tout ce qu'on espère, c'est que ça se passe bien et qu'ils ne volent pas trop... souffle-t-elle. Avant les travaux, nous avons eu beaucoup de bagarres et de vols. » Le quatre-pièces loué 450 là où le m2 se vend 10 000 Sur le trottoir, une vieille dame s'agace : « Pschit ! C'est stupide, ce n'est pas l'endroit, s'exclame-t-elle. Nous avons suffisamment de problèmes ici, avec toute la circulation. » Visiblement, l'une de ses petites-filles comptait s'installer dans le quartier. La pilule du loyer modéré ne passe pas. Au 9 de l'avenue, l'OPAC louera 140 euros ses studios et 450 euros les quatre-pièces. Un restaurateur s'emporte : « La mixité sociale est une philosophie contre laquelle on ne peut pas s'opposer. Mais c'est vrai que les gens font tous un peu la gueule. Reste à savoir si les clefs de ces appartements splendides ne seront pas remises à des amis plutôt qu'à des familles sociales ». Il y a dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement, 3 300 demandes de logements sociaux.

- *Libération*, 13 avril 2007

### **Près des Champs, les Hlm rapportaient gros**

#### **À Paris, plainte contre des locataires qui sous-louaient très cher des logements sociaux.**

Par Tonino Séfarini

Au bout de la rue de Washington, l'avenue des Champs. A deux pas des cafés-restaurants mondialement connus : le Fouquet's, le Georges-V. 500 mètres plus haut : l'Arc de Triomphe. L'adresse réunit jusqu'à la caricature tous les clichés d'un Paris «carte postale», susceptibles d'attirer les touristes à la recherche d'un pied-à-terre pour leur séjour dans la capitale. Au 36, rue de Washington, Paris VIII<sup>e</sup>, se trouve un immeuble de l'Opac (l'office HLM) de Paris. Quelques locataires ont compris le potentiel que représentait leur logement et se sont lancés dans un véritable business par le biais de la sous-location.

Avec moulures. Des annonces étaient publiées sur divers sites Internet destinés à la gent touristique. «*Vous êtes situé à la station Georges-V, sur la ligne 1 du métro qui dessert directement l'Arc de Triomphe, le Louvre, la place de la Concorde [...]. L'appartement est dans un immeuble du XIX<sup>e</sup> siècle avec cheminée, parquet et moulures. Il est au calme, donnant*



*sur une cour arborée, et peut accueillir jusqu'à 4 personnes»,* proclame une annonce. Tarif de la location : environ 700 euros la semaine, pouvant générer des revenus de 2800 euros par mois alors que le loyer mensuel de ces logements sociaux est d'environ 310 euros pour deux pièces, charges comprises.

De la petite filouterie qui rapporte en détournant des HLM de leur objet social. Hier, l'Opac a annoncé qu'il avait déposé une plainte le 6 avril contre trois de ses locataires de la rue de Washington, mais *«ignore»* si d'autres habitants de l'immeuble se livrent à ce type de commerce. *«Il est interdit de sous-louer des logements sociaux. C'est une infraction délictuelle»*, précise Me Léon Forster, l'avocat de l'office de HLM. Outre sa plainte au pénal, l'Opac entend engager une procédure au civil pour obtenir la résiliation des baux et l'expulsion de ces locataires.

*«Par hasard»*. Une précision dans une annonce laisse supposer que ce logement social faisait l'objet d'une sous-location très régulière : *«Il s'agit d'un lieu unique où vous souhaitez revenir et que vous voudrez faire découvrir à vos amis.»* Comment l'Opac a-t-il découvert cette entorse au droit ? *«Nous sommes en permanence en phase de prospection foncière pour développer le logement social à Paris. Nos services consultent régulièrement les divers sites Internet spécialisés dans le logement et l'immobilier. C'est ainsi que nous avons découvert par hasard que certains de nos locataires du 36, rue de Washington, se livraient à ces sous-locations»*, indique Jean-François Gueullette, directeur général de l'Opac de Paris, précisant que *«l'adresse figurait dans les annonces»*.

L'immeuble est archiconnu par tous les personnels de l'office. C'est un HLM emblématique : il fait partie des premières acquisitions de l'Opac, au début de la mandature de Bertrand Delanoë, dans les beaux quartiers parisiens. Il a été acheté en juin 2002 à un propriétaire privé. L'enquête en cours devra déterminer si ces locataires n'auraient pas triché lors du dépôt de leur dossier de demande de HLM, en fournissant des documents les faisant passer pour des demandeurs prioritaires de logement social.

-Libération, 2010

### **Paris : HLM en friche dans le ghetto des riches**

Dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement, les programmes de logements sociaux sont gelés sous la pression des riverains, qui multiplient les recours.

Une grande menace pèse sur le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris, où 20% des contribuables payent l'ISF et possèdent un patrimoine moyen de 2,95 millions d'euros. La municipalité veut y construire des HLM. Aussi est-ce la révolte dans ce quartier où le nombre de foyers riches est onze fois supérieur à la moyenne nationale.

Pour atteindre l'objectif légal de 20% de logements sociaux et amener, au passage, un peu de mixité sociale, l'équipe de Bertrand Delanoë a lancé quatre projets, totalisant 407 appartements, portes d'Auteuil et Dauphine, à La Muette et à Exelmans. Tous ont été stoppés net par une mobilisation tous azimuts des habitants, soutenus publiquement par des élus UMP, dont le maire d'arrondissement, Claude Goasguen. La méthode ? Des recours, ou menaces de recours, déposés devant les tribunaux administratifs par des justiciables suffisamment armés sur le plan juridique pour être efficaces. Les engins de chantier se sont donc arrêtés au stade du terrassement. Et les parcelles, si rares à Paris, demeurent à l'état de friches.

Référé. Tout est suspendu, y compris un petit immeuble de cinq étages, rue Nicolo (à la Muette), qui ne compte pas plus de 31 appartements, dont un tiers de studios et un tiers de trois pièces. *«Les riverains ont attaqué de toutes parts. Pour freiner, pour ensabler, faire capoter»*, s'exaspère Daniel Meszaros, du cabinet d'architectes Projectile, en charge du projet. Des voisins ont d'abord fait venir sur place des inspecteurs de la Drac (direction régionale des affaires culturelles) afin d'obtenir le classement d'un vieil immeuble promis à la démolition pour libérer la parcelle. *«Sans intérêt patrimonial»*, ont conclu les fonctionnaires du ministère de la Culture. Les riverains ont alors attaqué en référé le permis de démolir du vieux bâtiment. Déboutés. Qu'à cela ne tienne : le permis de construire est contesté devant le tribunal administratif et, cette fois, ils ont gain de cause. *«Le plan local d'urbanisme (PLU) de Paris est tellement complexe qu'on peut toujours trouver, dans un permis de construire, un petit détail, une faille pouvant motiver son annulation, souligne un haut fonctionnaire municipal. Il suffit d'avoir les moyens de se payer d'excellents avocats.»*

L'argent n'est pas un problème. L'association Quartier Dauphine Environnement, qui a fait suspendre l'un des projets, a déjà *«dépensé 25 000 euros en frais de procédures [devant les tribunaux]»*, a indiqué à *Libération* son président, Eric Lefranc. Et elle entend continuer. *«Ce projet n'a pas de futur. Nous voulons que le terrain sur lequel on souhaite construire les immeubles demeure un espace vert [...]. Les gens qui habitent le quartier ont payé au prix fort leur appartement pour bénéficier d'un cadre de vie agréable»*, justifie-t-il. D'où viennent les fonds ? De cotisations de riverains déterminés à faire capoter la construction des 135 logements sociaux prévus sur place. *L'association, qui compte 500 membres, utilise Internet pour faire rentrer des contributions.* Il est possible de faire des dons en ligne d'un montant de 100 à 500 euros, et même de 2 000 euros au titre de *«membre bienfaiteur»*.

Dans les recours, les permis sont passés au crible : largeur de vue, limite séparative des façades, hauteurs des bâtiments, formes architecturales, impact visuel, accès des secours... Toutes les arguties sur des mesures prévues pour le bonheur des futurs occupants de ces immeubles sont utilisées pour mieux torpiller les projets.

Dans leurs écrits, ces associations ne mettent jamais en avant leur hostilité au logement social. Elles s'abritent derrière des considérations urbaines, architecturales, ou ayant trait à l'environnement. La défense du cadre de vie est rabâchée dans leurs textes. *«Halte au massacre des espaces verts !» peut-on lire sur des communiqués de Quartier Dauphine Environnement, en lutte contre un projet avenue du Maréchal-Fayolle. Un argument peu crédible : l'avenue Fayolle jouxte le bois de Boulogne et ses 846 hectares de verdure. Les 135 logements prévus sur place ne menacent en rien cet environnement privilégié.*

Pour mieux combattre ce programme, les riverains s'en prennent aussi à l'architecture des immeubles, pourtant dessinés par l'agence japonaise Sanaa, qui vient d'obtenir le Pritzker, sorte de nobel de la discipline. *«Trop novateur»*, aux yeux des voisins. *«Un choix purement pour l'image, au mépris de l'environnement»*, proclame leur site internet. Le projet a pourtant été approuvé par l'architecte des bâtiments de France. *«Architecture bling-bling»*, balaye d'un revers de phrase Eric Lefranc. Un peu plus loin, le programme de la porte d'Auteuil, qui mêle logements sociaux et logements privés, a lui aussi été dessiné par des professionnels reconnus : Rudy Ricciotti, Anne Demians, Francis Soler, Finn Geipel. Menacé de recours. Celui de la rue Varise (à Exelmans) a été confié au prestigieux Atelier Christian de Portzamparc. Suspendu. Pareil pour la rue Nicolo. *«On est écœuré. On a proposé un petit bâtiment organisé autour d'un jardin. On a soigné le moindre détail»*, s'exaspère l'architecte Daniel Meszaros.

Riverains et élus jurent, la main sur le cœur, qu'ils n'ont *«rien contre les logements sociaux»*. Ni contre leurs bénéficiaires. Ce qui ne convainc pas Jean-Yves Mano, adjoint (PS) au maire de Paris chargé du logement et élu du XVI<sup>e</sup> : *«Tous les stéréotypes sont à l'œuvre. Les gens pensent que les HLM vont faire baisser la valeur de leurs appartements, que des familles à problèmes vont venir perturber leur quiétude...Mais ils n'osent pas le dire comme ça. Alors ils font de la procédure.»* A chaque fois, le tribunal administratif a tranché en leur faveur.

«Immondice». Pudiques à l'écrit, les gens se lâchent parfois lors de réunions publiques organisées par les associations. En février dernier, le député UMP Bernard Debré a qualifié d'*«immondice inhabitable»* le projet de Sanaa. Et le député et maire Claude Goasguen ne veut pas de ces HLM à *«proximité immédiate de l'ambassade de Russie, avec qui cela va poser des problèmes de sécurité évidents»* (le Figaro du 18 février).

Et tout cela se passe dans un arrondissement qui compte à peine 2,5% de HLM, contre plus de 30% dans les XIX<sup>e</sup> ou XIII<sup>e</sup>. Pourtant le XVI<sup>e</sup> compte aussi ses demandeurs d'un logement social : 3 800, au total. *«Des retraités ou des familles qui éclatent. Ils n'ont plus les moyens de payer des loyers du privé. On a aussi des couples avec enfants logés dans des chambres de bonne»*, précise Jean-Yves Mano. Ces considérations n'émeuvent pas outre mesure les associations. *«Tous les projets de logements sociaux sont bloqués dans le XVI<sup>e</sup> ? Ce n'est pas notre affaire»*, lâche sans détour Éric Lefranc.

## Tables des illustrations

### Table des figures

Figure 1 : Ratios : nombre de cadres, chefs d'entreprise et professions intellectuelles	163
Figure 2: Évolution de l'embourgeoisement de la région entre 1990 et 1999	165
Figure 3 : Prix de vente des appartements anciens en euros par mètre carré (1991-2005)	166
Figure 4: Demandeurs de logements sociaux à Paris (1995-2005)	167
Figure 5 : Carte des 32 boroughs du Grand Londres	169
Figure 6 : Distribution des revenus médians annuels par ménage en livres sterling	170
Figure 7 : Prix médian des maisons en 2009 par borough, Grand Londres	173
Figure 8 : Pourcentage des ménages économiquement précaires par <i>borough</i> en 2008, <i>inner London</i>	174
Figure 9 : Production totale de logement de 1988 à 2007	194
Figure 10 : Part de logements SRU 2009 par arrondissement	196
Figure 11 : Production nette de logements à Londres entre 1997 et 2007	214
Figure 12 : Production de logements « abordables » entre 2002 et 2007	215
Figure 13 : La Goutte d'Or et les deux sites étudiés	240
Figure 14 : Situation de Shadwell et des sites étudiés	251
Figure 15 : Le 8 <sup>e</sup> arrondissement avec localisation de l'arrondissement dans Paris et des deux immeubles étudiés dans l'arrondissement	260
Figure 16: Chelsea, Royal Borough of Kensington and Chelsea	268
Figure 17 : Plan de World's End Estate, Chelsea	269

### Table des tableaux

Tableau 1 : Production de logements SRU entre 2001 et 2006, Paris	200
Tableau 2 : Plafonds de ressources PPL 0% applicables en 2009	205
Tableau 3 : Production de logements abordables entre 2003 et 2006, Grand Londres	217
Tableau 4 : Répartition des logements sociaux par conventionnement et nombre de pièces	261
Tableau 5 : Répartition des logements sociaux par conventionnement et nombre de pièces	263
Tableau 6 : Les rapports résidentiels des habitants	353

### Table des encadrés

Encadré 1: Des quartiers ciblés par les mouvements extrémistes	313
Encadré 2 : Chelsea : Segmentation de l'offre commerciale, segmentation sociale	335
Encadré 3 : Usages des rues de Shadwell :	344
Encadré 4 : Le <i>Community Centre</i> de Tarling Heights :	403
Encadré 5 : La journée européenne des voisins à Shadwell :	409
Encadré 6 : Shadwell et Chelsea : des écoles publiques évitées	425

### Table des photographies

Photographie 1 : Site intermédiaire Inkerman, façade intérieure et jardin contemplatif	241
Photographie 2 : Site intermédiaire Inkerman, façade intérieure	241
Photographie 3 : Façade extérieure du site intermédiaire Inkerman	242
Photographie 4 : Site « mixte » Brodet, façade rue	242
Photographie 5 : Vue du jardin	243

Photographie 6: Partie Nord de Brick Lane	245
Photographie 7: Partie Sud de Brick Lane	245
Photographie 8: Les Docklands	248
Photographie 9: Shadwell Bassin	248
Photographie 10: Tarling Estate réhabilité	251
Photographie 11: Tarling Heights	251
Photographie 12: Tarling East Community Centre	253
Photographie 13: Tarling Heights	253
Photographie 14: Site la Villaudrie	262
Photographie 15: Hall du site La Villaudrie	262
Photographie 16: Façade du site Sérigné	264
Photographie 17: Entrée du site Sérigné	264
Photographie 18 : L'architecture modeste du site Sérigné dans une rue haussmannienne	264
Photographie 19 : Cremorne Road	270
Photographie 20 : World's End Estate	270
Photographie 21 : World's End Estate	272
Photographie 22 : Le jardin central	272
Photographie 23 : Croisement de la rue de la Boétie et du Faubourg Saint-Honoré	298
Photographie 24 : Des rues appropriées par des hommes noirs	316
Photographie 25 : Ghetto ou quartier cosmopolite	328
Photographie 26 : Segment Ouest de King's Road, commerces de proximité situés près de World's End.	336
Photographie 27 : Commerces situés à l'angle de Park Walk	336
Photographie 28 : Segment Est de King's Road, Sloane Square	336
Photographie 29 : Tarling East <i>Community Center</i>	404
Photographie 30 : Fête des voisins de Shadwell	409

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>Remerciements</b> .....	<b>5</b>
<b>Sommaire</b> .....	<b>7</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>11</b>
Interroger la mixité sociale à partir d'une double entrée .....	12
Pour une intégration de la question raciale dans l'analyse des rapports à l'altérité .....	16
La promotion de la mixité sociale par le logement des classes moyennes .....	28
Méthodologie d'enquête .....	35
<b>Partie 1- Ségrégation et mixité sociale en France et en Grande-Bretagne</b> .....	<b>41</b>
<b>Chapitre 1- Vers une ghettoïsation de la ville ?</b> .....	<b>41</b>
<b>1. La ville comme reflet des inégalités</b> .....	<b>42</b>
1.1 Globalisation économique et polarisation sociale des villes mondiales.....	42
1.1.1 La dualisation urbaine, conséquence de la dualisation sociale .....	42
De la dualisation sociale.....	42
... à la dualisation urbaine .....	43
1.1.2 Villes globales et expansion des « nouvelles classes moyennes » .....	45
Londres : la théorie de la « <i>professionnalisation</i> » .....	45
Paris : une dominante d'espaces « moyens mélangés » .....	46
1.2 Les classes moyennes, sécessionnistes ou génératrices de diversité ?.....	49
1.2.1 « Sécession sociale » et « sécession urbaine » .....	50
1.2.2 Les classes moyennes, actrices de la <i>gentrification</i> .....	54
Une notion au cœur des débats théoriques anglo-saxons.....	54
...Réinvestie dans les travaux français.....	60
La <i>gentrification</i> : un outil d'action publique ?.....	62
<b>2. La ségrégation urbaine et ses effets sociaux</b> .....	<b>66</b>
2.1 La ségrégation comme problème social .....	66
2.1.1 Une notion ambivalente fortement connotée.....	66
Tentative de définition .....	66
Le « jeu des proximités et des distances » .....	71
2.1.2 Entre-soi et mise à distance de la diversité.....	73
L'entre-soi des beaux quartiers.....	73
Les quartiers pavillonnaires périurbains, l'« espace des classes moyennes » .....	75
2.2 Les figures du ghetto et leurs effets sociaux.....	78
2.2.1 Les quartiers populaires, des ghettos ?.....	79
Une désignation controversée.....	79
... Au succès croissant en France .....	83
2.2.2 La thèse controversée des « <i>neighborhood effects</i> » .....	84
Une thèse importée d'Outre-Atlantique.....	84
Les « effets de lieu » .....	88
<b>Chapitre 2 - Promouvoir la mixité sociale en Grande-Bretagne et en France</b> .....	<b>93</b>
<b>1. La mixité sociale : une catégorie de l'action publique</b> .....	<b>94</b>
1.1 De la transformation des quartiers populaires au « rééquilibrage social » de la ville .	94
1.1.1 Une politique centrée sur les quartiers d'habitat social .....	94
La politique de la Ville : intervenir dans les « territoires en crise » .....	94
La requalification urbaine et économique des quartiers centraux britanniques .....	96
1.1.2 Un élargissement des modes d'intervention à l'échelle de la ville .....	98
France : l'institutionnalisation de la mixité sociale.....	98
« Renaissance urbaine » et la promotion des « <i>mixed communities</i> » .....	105
1.2 Les politiques du logement et la mixité sociale.....	109
1.2.1 La mixité sociale par le logement locatif social .....	109
France : le logement social et la gestion des « équilibres sociaux ».....	109

Un parc locatif social anglais résiduel et paupérisé.....	114
1.2.2 Le choix de l'accession sociale à la propriété .....	120
France : Vers la promotion de l'accession sociale à la propriété .....	120
Grande-Bretagne : l'hégémonie de la propriété .....	123
<b>2. La mixité sociale : un idéal impossible à atteindre ? .....</b>	<b>128</b>
2.1 Regards critiques sur la mixité sociale.....	128
2.1.1 Une catégorie d'action publique peu opérationnelle .....	128
Mixité sociale et mixité fonctionnelle .....	128
La ou les mixités sociales ?.....	129
2.1.2 De l'idéal urbain à la norme politique.....	131
Image de la ville équilibrée.....	131
La mixité comme norme politique .....	135
2.2 Une rhétorique politique sous le regard des chercheurs.....	137
2.2.1 La mixité sociale comme vecteur d'intégration et d'ascension sociale .....	138
Les bénéfices sociaux de la mixité .....	138
Une mixité impossible ? .....	139
2.2.2 Mixité résidentielle et mixité à l'école, une question épineuse .....	143
Inégalités scolaires, inégalités urbaines .....	143
Carte scolaire et liberté de choix.....	145
Conclusion intermédiaire .....	153
<b>Partie 2 - Les stratégies de mixité sociale à Paris et Londres.....</b>	<b>157</b>
<b>Chapitre 3 - De la ville « duale » au « rééquilibrage social » par les classes moyennes .....</b>	<b>157</b>
<b>1. Polarisation, ségrégation et mixité sociale .....</b>	<b>158</b>
1.1 Paris et Londres, le récit partagé de la ville « duale ».....	158
1.1.1 L'embourgeoisement de la mosaïque parisienne .....	160
La polarisation de la région parisienne.....	160
Paris au cœur de la dynamique urbaine régionale.....	161
1.1.2 La métropole londonienne et la remise en question de la « ville globale » .....	168
Un renforcement des oppositions ouest/est et centre/périphérie.....	168
<i>L'inner London</i> , un espace en pleine mutation.....	173
1.2 Discours politiques locaux sur la mixité sociale et les classes moyennes .....	178
1.2.1 Les enjeux de la cohésion territoriale et de la croissance économique des villes.....	178
La rhétorique de l'exclusion et du ghetto .....	178
La justice spatiale par la mixité résidentielle .....	180
1.2.2 Loger les « acteurs clés de la ville » et les <i>key workers</i> .....	183
Discours locaux et représentations autour de la mixité sociale .....	183
Le logement des classes moyennes : clé de voute des politiques locales .....	187
<i>Key workers</i> et « acteurs clés de la ville » : des catégories spécifiques des classes moyennes..	189
<b>2. Les instruments de mixité résidentielle .....</b>	<b>192</b>
2.1 La politique parisienne de « rééquilibrage social » .....	193
2.1.1 Le jeu des « conventionnements ».....	193
Deux objectifs : produire et répartir le logement locatif social .....	193
Le conventionnement comme instrument de diversification de l'offre.....	197
2.1.2 Politique d'attribution et mixité sociale.....	205
2.2 Pour un Londres plus « abordable ».....	211
2.2.1 Produire plus de logements.....	211
... Sur l'ensemble de la métropole.....	211
Un « rééquilibrage » incertain .....	215
2.2.2 Politique de mixité des statuts d'occupation ou « <i>Tenure mix</i> ».....	217
50% « abordable » - 50% privé .....	217
La Section 106 (PPS3), une intervention « chirurgicale » .....	221
Les dispositifs en direction des <i>key workers</i> .....	223
Disperser le logement des plus démunis.....	224
<b>Chapitre 4 - Les deux sens de la mixité .....</b>	<b>227</b>
<b>1. Politiques de mixité dans les quartiers populaires .....</b>	<b>228</b>

1.1	« Remonter » la Goutte d'Or.....	228
1.1.1	Un quartier populaire en pleine mutation.....	228
	Un quartier « politique de la Ville » fortement stigmatisé.....	228
	Une politique de « reconquête » du quartier.....	232
	Transformation urbaine, transformation commerciale.....	234
1.1.2	Des logements pour les classes moyennes.....	237
	Le « tiers mixité » dans le parc aidé.....	237
	Les sites Inkerman et Brodet.....	240
1.2	Vers une <i>gentrification</i> de Shadwell ?.....	243
1.2.1	Tower Hamlets, un espace contrasté.....	243
	Une gentrification galopante.....	243
	La persistance de zones de pauvreté.....	247
1.2.2	Shadwell, une politique de <i>gentrification</i> assumée.....	248
	Une poche de pauvreté au milieu de quartiers <i>gentrifiés</i> .....	248
	L'opération Tarling East.....	250
<b>2.</b>	<b>Du logement aidé dans les beaux quartiers.....</b>	<b>253</b>
2.1	Des opérations « chirurgicales » dans le 8 <sup>e</sup> arrondissement.....	253
2.1.1	Une politique à forte valeur symbolique.....	254
	Entre-soi bourgeois et justice spatiale.....	254
	Le 8 <sup>e</sup> arrondissement de Paris, l'archétype du quartier bourgeois.....	256
2.1.2	L'« adaptabilité sociale » au centre de la politique de peuplement.....	258
	Une priorité accordée à la demande locale.....	258
	La Villaudrie et Sérigné : deux immeubles acquis et conventionnés.....	260
2.2	De la mixité à Chelsea.....	265
2.2.1	Rendre accessible les beaux quartiers londoniens.....	265
	Un <i>borough</i> marqué par de fortes disparités.....	265
	La difficile application de la Section 106.....	266
2.2.2	World's End Estate, un autre « monde ».....	268
	King's Road, l'artère bourgeoise de Chelsea.....	268
	World's End, un « village » dans la ville.....	269
	Conclusion intermédiaire.....	273
<b>Partie 3 - Des rapports différenciés à l'altérité dans les espaces résidentiels.....</b>		<b>277</b>
<b>Chapitre 5 - S'approprier un nouvel espace résidentiel.....</b>		<b>277</b>
<b>1.</b>	<b>Appropriation symbolique du logement et parcours résidentiels.....</b>	<b>278</b>
1.1	Accès au logement aidé et perception du parcours résidentiel.....	279
1.1.1	Symbole d'une stagnation ou d'une ascension résidentielle.....	279
	Une « chance ».....	279
	Une « roue de secours ».....	281
1.1.2	Perception négative du logement : ruptures et sentiment de déclassement.....	284
	Une rupture du parcours résidentiel et/ou social.....	284
	Un environnement social déclassant.....	286
1.2	Loger ou habiter son logement : la construction du « chez soi ».....	288
1.2.1	Un espace « habité ».....	288
	Un véritable « chez soi » protecteur.....	289
	« Un chez soi » apprécié.....	290
1.2.2	Loger en attendant.....	291
	Une inadéquation de l'espace.....	292
	Nostalgie de l'ancien logement.....	293
<b>2.</b>	<b>Le quartier, un lieu inégalement investi.....</b>	<b>296</b>
2.1	Une symbolique sociale différemment appréciée.....	296
2.1.1	Le quartier des « Champs » : une symbolique « bourgeoise » valorisée ou dépréciée.....	298
	Les <i>décalés</i> : un quartier « trop bourgeois ».....	299
	Les <i>embourgeoisés</i> : une étiquette valorisée.....	304
2.1.2	La Goutte d'Or : du ghetto au quartier cosmopolite.....	306
	Les <i>déclassés</i> : un ghetto.....	307
	Un quartier cosmopolite.....	320
2.2	Des usages distincts du quartier.....	331



2.2.1	Les commerces de proximité : des pratiques contraintes par le contexte local.....	331
	Dans les beaux quartiers : une offre commerciale inadaptée.....	331
	Les quartiers populaires : le commerce « exotique ».....	337
2.2.2	Inscription territoriale et mobilité quotidienne.....	341
	Un quartier « fui ».....	341
	Un lieu investi.....	345
	Conclusion intermédiaire.....	349
<b>Chapitre 6 - Cohabiter : Sociabilité sélective, entre-soi et gestion de la diversité au quotidien..... 355</b>		
<b>1.</b>	<b>Perceptions et pratiques du voisinage.....</b>	<b>356</b>
1.1	Une composition intra-site variablement pensée et appréciée.....	356
1.1.1	Entre diversité et homogénéité, un voisinage positivement apprécié.....	357
	Valorisation de la diversité raciale.....	357
	Valorisation de l'entre-soi ou de la diversité.....	358
1.1.2	Une perception du voisinage négativement perçue.....	361
	L'entre-soi fragilisé des classes moyennes <i>déclassées</i> .....	361
	Un sentiment d'isolement.....	363
	La Villaudrie : des perceptions marquées par une atmosphère conflictuelle.....	364
1.2	Sociabilités de voisinage : l'hégémonie de la sociabilité sélective.....	369
1.2.1	Proximité spatiale et construction d'une sociabilité de voisinage.....	371
	L'entre-soi des populations Africaines.....	371
	Sociabilités sélectives et entre-soi.....	376
1.2.2	Retrait, mise à distance et isolement de la sociabilité de voisinage.....	378
	Des classes moyennes <i>déclassées</i> en retrait.....	379
	Des classes populaires isolées.....	379
<b>2.</b>	<b>La diversité génératrice d'évitements, de tensions et de conflits.....</b>	<b>384</b>
2.1	La difficile expérience de la diversité au quotidien.....	384
2.1.1	Tensions et conflits de voisinage.....	385
	Les enjeux d'appropriation des espaces intermédiaires.....	385
	La Villaudrie : tensions entre « anciens » et « nouveaux » locataires.....	390
2.1.2	Sociabilités et activités collectives de voisinage : logiques d'encadrement social et formes de résistance.....	395
	L'association des résidents de la Villaudrie: contrôle et normalisation sociale.....	395
	Fêtes des voisins, entre rencontres et ségrégations.....	405
2.2	La question des enfants : socialisation, scolarisation et rapports à l'altérité.....	411
2.2.1	Les effets supposés de l'environnement urbain sur la socialisation.....	411
	Les quartiers populaires, un environnement urbain « nuisible ».....	411
	Une influence jugée positive du quartier bourgeois.....	413
2.2.2	Rapports à la diversité et choix scolaires.....	415
	Le choix de l'école publique du secteur.....	416
	L'évitement comme stratégie de « contrôle » de la diversité.....	419
	Le refus de l'évitement.....	424
	Conclusion intermédiaire.....	428
<b>Conclusion..... 433</b>		
	Un idéal social à atteindre plus qu'une catégorie opérationnelle.....	433
	La rhétorique locale autour des « acteurs clés de la ville » et des <i>key workers</i> .....	435
	Une diversité des trajectoires résidentielles.....	436
	Le quartier : un référentiel territorial.....	437
	Cohabiter avec la diversité : une mise en mouvement des frontières de l'altérité.....	440
	Perceptions parentales et mise à distance de l'autre.....	445
	La promotion de la mixité par l'habitat : une réponse satisfaisante ?.....	446
<b>Bibliographie..... 449</b>		
<b>Annexes..... 475</b>		
<b>Table des matières..... 493</b>		